

Raccomandata A. R.

- AL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
Ufficio di Gabinetto
Via Nomentana, 2
00161 Roma

- AL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
Segretariato Generale del Comitato
per l'Edilizia Residenziale
Via Nomentana, 2
00161 Roma

e p.c. - ALLA REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale Dipartimento delle
Politiche del Territorio - Servizio
Edilizia Residenziale Pubblica
Via Di Novoli, 26
50127 Firenze

Oggetto: Ricorso ai sensi dell' art. 7 della L. 7-8-1990 N° 241

Il sottoscritto geom. Bruno Falzea nato a Reggio Cal. l' 8-2-1956 e residente a Grosseto via Mozart 23, facendo seguito al proprio precedente ricorso inviato per conoscenza a codeste Autorità e dal quale, a buon conto, si allega copia (Doc. 1) ed in riscontro alla nota (prot. N 5/9906/73 del 13-5-1996) del competente Ufficio Regionale, con la quale la Regione declina ogni competenza in merito alle irregolarità denunciate dal sottoscritto in sede di concessione, da parte del Comune di Grosseto, del diritto di superficie alla Società "Biemme Costruzioni s.n.c." di Bardi & Milani, intende specificare i contenuti del precedente ricorso, in relazione a quanto verificatosi dal momento della stipula dell'atto preliminare di compravendita fino ad oggi. L' ulteriore ricorso ha, pertanto la finalità di stabilire una precisa delimitazione delle competenze in materia di edilizia residenziale, in modo da richiamare alcune regole che fino ad oggi non sono state osservate, circa la posizione dei soggetti facenti parte del rapporto concessorio (Comune Concedente - Impresa Concessionaria), il cui mancato rispetto costituisce, a tutt' oggi, causa di grave danno finanziario e morale.

Il sottoscritto premette che:

1) In data 25-10-1991 ha stipulato atto preliminare di compravendita (debitamente registrato presso l' Ufficio del Registro di Grosseto - Doc. 2) con la suddetta società per l' acquisto di un alloggio, il cui prezzo veniva convenuto ed accettato nella complessiva somma di £122.000.000. Di tale somma, £ 60.000.000 (in un primo tempo indicata dall' impresa in £55.000.000) costituivano la quota relativa al mutuo. All' atto preliminare veniva allegata, da parte dell' impresa una nota (Doc. 3) con la quale la medesima comunicava che successive modifiche migliorative apportate al grado di finitura dell'unità immobiliare, non avrebbero comportato alcun aumento del prezzo convenuto; dichiarava altresì che il prezzo stabilito in via convenzionale non avrebbe subito alcuna variazione per effetto dei costi di

costruzione intervenuti tra la sottoscrizione del preliminare e la consegna dell' immobile. Ciò nonostante, già in sede di contratto preliminare, l'impresa richiedeva, oltre al pagamento delle prime somme dovute (£ 10.000.000 a titolo di caparra confirmatoria regolarmente fatturata, £ 10.000.000 a titolo di 1° acconto di impianto di cantiere, oltre a £ 400.000 per I.V.A. e £ 280.000 per spese di registrazione), pagate con un unico assegno di complessive £ 20.680.000, anche £ 17.000.000 versate in contanti, ma non fatturate contestualmente dalla impresa.

Questa richiesta veniva giustificata al momento, quale compenso per le migliorie apportate all'unità immobiliare, previste dal capitolato dei lavori modificato rispetto al precedente (Doc. 4 e 5), in palese contraddizione con quanto dichiarato nella nota indicata dianzi (ci si riferisce al Doc.3).

2) Pur avendo manifestato nell'atto preliminare di compravendita la volontà di accollarsi il mutuo anzidetto, nello stesso atto - con evidente sbilanciamento, a favore dell'impresa, della posizione di forza contrattuale - veniva previsto che parte degli acconti pattuiti venissero corrisposti in corso d'opera a titolo di anticipazione in conto mutuo, mediante cosiddetti "finanziamenti speciali" che il sottoscritto avrebbe potuto richiedere tramite l'impresa allo stesso istituto bancario mutuante. La somma corrispondente a tali anticipazioni, si ribadisce, era stata indicata in un primo momento pari a £ 55.000.000, che, secondo quanto sostenuto dalla Ditta, il sottoscritto avrebbe dovuto anticipare, a prescindere dagli acconti relativi alle somme esulanti il mutuo già versati per l'importo di £ 67.000.000, in quanto l'erogazione del mutuo sarebbe avvenuta a fine lavori. E' appena il caso di notare che, in questo modo, l'impresa, a tutto il 23-3-1993, aveva ricevuto dal sottoscritto, a titolo complessivo - fra acconti relativi a caparra (£ 10.000.000), acconti relativi a somme esulanti il mutuo (£ 52.000.000) ed acconti in qualità di anticipazioni in conto mutuo (£ 38.000.000), senza che per gli stessi ricorresse ai citati "finanziamenti speciali" - l'ammontare di £ 100.000.000 (oltre IVA), nonché i già ricordati £ 17.000.000 per pseudo-migliorie, rivelatesi successivamente semplici adeguamenti tecnologici, e £ 5.490.000 riferite a migliorie, stavolta effettive, richieste e pagate con largo anticipo, per un totale di £ 126.370.000. Al totale così determinato, va inoltre aggiunta la somma di £ 7.815.820, pagata a saldo con assegno "banco iudicis", per un nuovo totale complessivo di £ 134.185.820. L'impresa medesima fruiva nel frattempo dal mese di Agosto 1992 (cioè ben prima del Marzo 1993, termine stabilito nel preliminare per la fine dei lavori) di una prima erogazione di mutuo, da parte dell'Istituto mutuante, pari a £ 500.000.000, ed una successiva, del Dicembre 1992, pari a £ 220.000.000, in tutto £ 720.000.000, su un mutuo originario complessivamente indicato in £ 900.000.000. Ciò significa che, in concreto, l'impresa aveva ottenuto un doppio finanziamento: dall'Istituto mutuante e dal privato. Ma il comportamento, sicuramente illegittimo dell'Impresa stessa, non si limitava a ciò: basti pensare che, a fronte di acconti puntualmente richiesti, e puntualmente corrisposti dal sottoscritto, almeno sino al settimo sui dieci previsti e, in parte, (per £ 38.000.000) non dovuti in quanto a titolo di anticipazione in conto mutuo, la dichiarazione di ultimazione lavori slittava inopinatamente al Dicembre 1993, senza che la medesima Impresa si attivasse a tempo debito per corrispondere la quota distanza all'ENEL, nonché per presentare le pratiche di accatastamento e soprattutto per richiedere il certificato di abitabilità (la cui istanza è stata prodotta solo il 22 Luglio 1994) a tutt'oggi non ancora rilasciato. Tutto ciò premesso, la vicenda, sin'ora sommariamente delineata, mostra, prim'ancora di una condotta fraudolenta dell'impresa, - per la quale il sottoscritto ha adito le vie giurisdizionali per ottenere il dovuto risarcimento - un'inadeguatezza globale a porsi quale soggetto del rapporto concessorio, fattore che viene confermato da quanto rappresentato in seguito, dovuta anche alla sostanziale "latitanza" della controparte istituzionale, vale a dire del Comune di Grosseto. A fronte delle vessazioni subite per le pressanti richieste di anticipazioni in conto mutuo, il sottoscritto richiedeva al Comune - visto l'abbandono del cantiere, il ritardo per la consegna delle chiavi dell'alloggio e, nonostante fosse finalmente stata dichiarata il 15-12-1993 l'ultimazione dei lavori ed avvenuta l'erogazione del mutuo pari a £ 720.000.000 sui £ 780.000.000 (e non più £ 900.000.000)

successivamente quietanzati, senza però preoccuparsi minimamente di restituire, a ciascuno, le anticipazioni in conto mutuo pagate indebitamente all'impresa di tasca propria, o come qualcuno ha fatto ricorrendo agli ormai noti "finanziamenti speciali", oltre a quanto sopra già riportato - se fosse stata rispettata una delle clausole della "Convenzione" stipulata tra l'Ente e l'Impresa, vale a dire l'approntamento anticipato dell'apposita fideiussione bancaria o assicurativa, che l'Art. 8 della convenzione fa carico all'impresa quale garanzia per il promittente acquirente. A tale riguardo, alla lettera di diffida per richiesta di chiarimenti inviata dal sottoscritto (Doc. 6), il Comune rispondeva in modo sostanzialmente "dilatatorio", in quanto, se da un lato, invitava l'impresa a produrre copia della fideiussione (Doc. 7-8), dall'altro, nulla opponeva alla farneticante risposta della "Biemme Costruzioni S.n.c." (Doc. 9) secondo la quale era il sottoscritto a dover sollecitare la polizza fideiussoria, e, non avendolo fatto, era praticamente decaduto dalla facoltà di ottenerla! Come se il sottoscritto fosse parte del rapporto convenzionale, e come se sull'impresa non gravasse un obbligo, bensì una mera facoltà! A tal proposito, non si possono non richiamare i principi generali in tema di garanzie finanziarie, cui il tipo di fideiussione previsto dall'art. 8 della Convenzione. Si tratta - com'è evidente - di un obbligo nascente da fonte convenzionale, come tale pienamente legittimo ex art.1173 C.C. e generante precisi obblighi per il debitore, vale a dire per l'Impresa senza che quest'ultima possa accampare elementi volontaristici ("ius facultas agendi") da parte di chicchessia, tanto meno da parte del creditore, cioè del sottoscritto(a questo proposito si veda la nota difensiva della "Biemme" Doc. 10). Infatti, nello spirito della convenzione, la fideiussione è stata inserita proprio nell'interesse dei promittenti acquirenti affinché essi potessero essere garantiti anche sulla puntuale e tempestiva conclusione dei lavori, circostanza che, alla luce di quanto già detto in merito al comportamento dell'Impresa è stata completamente disattesa. Sull'obbligatorietà incondizionata per l'Impresa si richiamano le teorie generali in materia di natura giuridica dell' obbligazione, che convergono sull'essenza di "atto dovuto" dell'obbligazione stessa priva di ogni connotazione volontaristica. Dal momento che l'impresa, attraverso l'acquisizione delle somme a titolo di anticipazione in conto mutuo di tutti i promittenti acquirenti (e non solo del sottoscritto), ha realizzato un utile pari al prezzo globale di vendita degli alloggi, comprensivo anche delle rispettive quote di mutuo, nonostante che ben quattordici acquirenti (successivamente divenuti tredici) su sedici avessero manifestato la volontà di accollo delle quote del mutuo stesso, sorgeva la necessità che, ai sensi del già citato art. 8, venisse predisposta una somma, a titolo fideiussorio, adeguata alle quote già versate, a vario titolo, ovvero delle quali erano stati pattuiti i successivi versamenti, pari, per quel che riguarda il sottoscritto, a circa £ 134.000.000. Mi sembra indicativa della malafede dell'Impresa la circostanza, ribadita dalla medesima in sede giudiziaria, che nessuno degli acquirenti (a parte uno che ha rinunciato ad accollarsi il mutuo) era a conoscenza della convenzione, e ciò nonostante quanto sbrigativamente riportato in senso affermativo nel contratto preliminare. Tale circostanza è sicuramente stata causa dell' "ignoranza" degli acquirenti circa l'obbligo gravante sull'impresa e per converso, del mancato adempimento della medesima riguardo all'obbligo stesso. L'impresa, in tal modo trasforma l'obbligo a suo carico in un onere a carico altrui, introducendo una "facultas" sconosciuta all'ordinamento: così facendo tende a confondere l'obbligo fideiussorio con un inesistente pagamento di un premio assicurativo a carico degli acquirenti degli appartamenti, puntando in tal modo, a scaricare da se' gli obblighi finanziari dovuti.

Per colmo di assurdità, la medesima impresa, in data 29-3-1996, allega in corso di causa, la polizza fideiussoria con la quale viene attestato l'avvenuto pagamento della prima rata relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e vengono garantiti i pagamenti delle successive tre rate degli oneri stessi (al riguardo si allega memoria difensiva della "Biemme" - udienza del 29-3-1996, nonché polizza fideiussoria - Doc. 11-12). E' evidente che si vuole giocare sull'equivoco, in quanto questa garanzia - che è a carico dell'impresa, ed è dovuta al Comune quale contributo ex art. 3, L. 10/1977, per la realizzazione delle citate opere di

urbanizzazione primaria e secondaria - nulla ha a che vedere con la fideiussione di cui trattasi, salvo il minimo comun denominatore dell' obbligo comunque gravante sull' impresa concessionaria. A fronte di tutto cio' si deve registrare la sostanziale acquiescenza del Comune, che non ha ritenuto di far sentire, in merito, le proprie ragioni, appiattendosi su quelle dell' impresa e, quindi, andando al traino della stessa. Infatti la formulazione dell' art. 8 della Convenzione, lascia intendere chiaramente che il Comune, nel momento in cui sono stati stipulati gli atti preliminari, ha sancito un vero e proprio obbligo a carico del Concessionario, che, nel caso di specie, e' stato disatteso proprio per negligenza dell' Ente che era tenuto a vigilare sul suo adempimento.

Dal momento che il Comune, tenuto ai sensi dell' art. 12 della Convenzione a vigilare sull' effettiva prestazione delle garanzie, e' venuto meno all' esercizio dei propri poteri-doveri, si richiamano espressamente i poteri di vigilanza che la Regione dovrebbe esercitare riguardo alla gestione amministrativa e finanziaria delle cooperative ed imprese edilizie fruente di contributi pubblici, secondo quanto testualmente afferma l' art. 4, lett. e, della L. 5/8/1978 N° 457.

Pertanto, alla luce di queste considerazioni, appare limitativa, insufficiente e sostanzialmente inesatta la risposta fornita dalla Regione Toscana, con la nota di riferimento, in quanto demanda al Ministero dei Lavori Pubblici un compito di sua precipua competenza.

Altro punto da sviluppare, sul quale si invita codeste Autorita' ad attivare i propri poteri di vigilanza ed ispezione, riguarda la destinazione di alcuni locali relativi al lotto, destinazione in contrasto con le norme giuridiche e tecniche, nonche' con le regole piu' elementari della logica. Risulta che i locali siti al 3° piano (4° f.t.) dell' immobile siano stati venduti in proprieta' esclusiva ai promittenti acquirenti degli appartamenti siti al 2° piano (3° f.t.) con richiesta di aumenti rispetto al prezzo convenuto per gli appartamenti siti al 1° piano (2° f.t.).

Sembrerebbe che gli stessi, invece, fossero originariamente destinati a "stenditoi coperti ed esterni", nonche' "serbatoi idrici", quindi come localizzazioni di impianti tecnici e pertanto di pertinenza condominiale. Cio' in armonia con quanto previsto in materia di proprieta' comune dalle norme del codice civile.

Per quanto detto si puo' ricavare:

1) La "deminutio" dei promittenti acquirenti esclusi dalla vendita, (vale a dire tutti quanti coloro che hanno acquistato l'appartamento posto al 1° piano), sia in termini di superficie, sia soprattutto in termini di funzionalita'.

Il sottoscritto al riguardo presume che si siano verificate irregolarita' nell' assegnazione dei locali di natura condominiale, con conseguente determinazione di sovrapprezzi per beneficiarne e di limitazioni per coloro (come il sottoscritto) che non possono fruire di essi.

2) Il comportamento illogico ed arbitrario dell' impresa, che pur essendo solamente concessionaria si arroga mutamenti di destinazione non consentiti dalla vigente normativa, assegnando a suo piacimento volumi tecnici di uso condominiale.

Se taluni locali si fossero potuti destinare per assurdo, alla disponibilita' discrezionale dell' impresa, cio' doveva essere gia' previsto negli atti preliminari nei quali si sarebbe dovuto specificare la riserva dei relativi locali con preventiva ed esplicita approvazione delle autorita' competenti.

Sul punto il Comune di Grosseto, su istanza del sottoscritto, risponde con la nota N° 79506 del 9-10-1995 (Doc. 13), arrivando ad affermare che "e' a carico dell'impresa o cooperativa costruttrice determinare la suddivisione dei suddetti locali o in parti esclusive o in parti condominiali". Ogni commento e' superfluo!

A titolo di documentazione, esplicativa, si allega un elaborato planimetrico catastale, relativo alla proprieta' del sottoscritto e del proprietario sovrastante, dal quale risulta l' attribuzione, alla proprieta' del 2° piano dei locali originariamente adibiti a "stenditoio e serbatoio idrico" (Doc. 14).

Nel contesto della mancata vigilanza da parte del Comune, rientra anche il discorso relativo al termine dell' ultimazione dei lavori. Nel contratto preliminare risulta che i lavori dovevano essere ultimati nel Marzo 1993, mentre l'attestato di fine lavori e' del 15-12-1993; a riguardo, nonostante

una mia lettera di diffida del 28-1-1994 (Doc. 15), con la quale e' stata richiesta la stipulazione del contratto definitivo, nonche' il frazionamento del mutuo e la restituzione delle somme (£ 38.000.000) indebitamente anticipate in conto mutuo, l'impresa, nei fatti, ha impedito che si addivenisse alla stipula ignorando quest' obbligo (Doc. 16). Tra l' altro, a fronte di un comportamento sin troppo lineare del sottoscritto in termini di pagamenti corrisposti all' impresa, quest' ultima ha letteralmente abbandonato il cantiere dopo aver incassato tutte le somme comprensive del mutuo (come se ogni acquirente non avesse manifestato per iscritto la volonta' di accollarsi il mutuo, pagando praticamente alla stessa stregua di tre promittenti acquirenti, su sedici, che non avevano inteso accollarsi quote di mutuo, trascurando la sistemazione del resede, dell' impianto d' illuminazione nel porticato, dei camminamenti e degli spazi di accesso agli ingressi dei vani scala e dei garage, non provvedendo alla verniciatura di colore opportuno dei pilastri del portico e delle serrande dei garage, lasciando sguarniti di sportellature i vani relativi ai contatori ENEL, per i quali era previsto il 10° ed ultimo acconto di £ 2.000.000 (a saldo della complessiva somma di £122.000.000 pattuita con l'atto preliminare).

Inoltre si registra tutt'ora la mancanza del Certificato di Abitabilita', la cui procedura si e' arenata ed e' quiescente a tutt' oggi: cio' nonostante che l'impresa avesse consegnato a ciascun acquirente le chiavi con contestuale richiesta di firma liberatoria, anche in assenza di abitabilita', attraverso una dichiarazione che il sottoscritto ha rifiutato di firmare e proprio per la mancanza rilevata. A proposito delle chiavi, il sottoscritto intende puntualizzare, una volta per tutte, che le ha ricevute in data 22-11-1993, (consegna già avvenuta, da parte dell' impresa, a vari acquirenti sin dall' estate 1993, previo pagamento delle somme residue) ed e' stato uno degli ultimi a riceverle, dopo averle chieste ripetutamente. Pertanto non risponde certo a verità l'asserzione fatta dalla Biemme (nota del 21-6-1995 - Doc. 17) secondo la quale il sottoscritto avrebbe sottratto le stesse chiavi rimaste nella toppa; la consegna stessa - per intenderci - avvenne quando gli operai dell' impresa stavano ancora effettuando lavori di posa in opera del battiscopa del soggiorno e del rivestimento della cucina. Ma ammesso per assurdo che questo fosse vero, come mai l'impresa non ha mai denunciato tale fatto alle Autorita' Competenti? Non avendo altre argomentazioni serie l'impresa cerca di basare la propria difesa su queste puerili non veritiere diffamazioni. Pertanto il sottoscritto, a far data dal 03-07-1994, occupa legittimamente l' alloggio acquistato, avendo per di piu' versato all'impresa all' epoca, £ 117.000.000 (£ 55.000.000 piu' del dovuto), oltre I.V.A., altri importi per migliorie e somme aggiuntive); l' irregolarita', semmai sta nella condotta dell' impresa (e quella, ad essa ricollegabile, del Comune che, a tutt' oggi non ha rilasciato quell' abitabilita' che, e', tra l'altro, condizione essenziale per la stipulazione del contratto definitivo (salvo che la parte promissaria non si assuma la responsabilita' per ogni possibile conseguenza). L' eventuale rilascio dell' abitabilita', tra l'altro, alla luce di quanto delineato in precedenza, risulterebbe viziata dalla circostanza dell' assenza di tutte le condizioni previste dal regolamento, convenzione, progetto e contratto preliminare di compravendita.

Un' ulteriore questione - stavolta rientrante nella piena competenza del Ministero dei Lavori Pubblici C. E. R., avuto riguardo alla determinazione del costo di costruzione e al rispetto dei limiti consentiti (art. 3 lett. e L. 457/1978) - riguarda proprio la concreta statuizione del costo di costruzione, sulla base della citata Convenzione del 06/09/1991 tra il Comune di Grosseto e la "Biemme Costruzioni" nonche' alla luce di un " estratto-conto" (Doc. 18) presentato dall' impresa in seguito all' udienza per sequestro conservativo richiesto dal sottoscritto nei confronti della medesima, nel quale risultano valori globali completamente alterati rispetto a quelli ricavantesi dalla convenzione, e in cui, per la prima volta viene resa finalmente " nota la superficie complessiva dell' alloggio", Sc = 130,19 mq. .

In sede di Convenzione, il P.M.B. (prezzo medio base) era stato stabilito in £ 1.057.490 al mq. di superficie complessiva.

Per inciso, l' estratto-conto di cui trattasi come si puo' notare, risulta anonimo ed apocrifo, non essendovi segni particolari della sua appartenenza alla "Biemme Costruzioni".

Si rende anche noto che nella stessa zona, una convenzione stipulata addirittura pochi giorni dopo da altra impresa, indicava il P.M.B. in £ 1.047.000 al mq. , ma le sorprese non finivano qui. Infatti, come già segnalato in precedenza, viene presentato nel luglio 1995 un estratto-conto, nel quale risulta che, a seguito di un presunto errore di calcolo riportato in sede di convenzione, il P.M.B. viene corretto in £ 1.067.490, per di più calcolato con indicizzazione ISTAT riferita al Dicembre 1990; a questo punto un semplice aggiornamento ulteriore degli indici ISTAT dal Dicembre 1990 al Settembre 1991 (mese della stipula della ricordata convenzione), provoca un'alterazione del precedente aumento del P.M.B. in £ 1.135.540.

A seguito della presentazione di questo estratto - conto fasullo, il sottoscritto si è preoccupato di chiedere ragione di questi mutamenti al soggetto istituzionale (Comune) con istanza del 18-9-1995 (Doc. 19); a tal riguardo il Comune con la già ricordata nota N° 79506 del 9-10-1995, effettivamente ha riconosciuto un proprio errore di calcolo, per cui, il P.M.B. doveva ammontare a £ 1.067.490, proprio secondo gli intendimenti dell' impresa, la quale a sua volta nello stesso estratto-conto, inaspettatamente ammetteva di avere riscosso £ 17.000.000 contabilizzandoli come "cauzione", pertanto così facendo riusciva a recuperare la stessa cifra! La correzione era susseguente ad un rapporto dell' ufficio competente datato 27-4-1995 (epoca in cui, secondo le indicazioni del preliminare di compravendita - e non solo - dovevano già essere stati stipulati tutti i contratti definitivi), per cui, secondo le indicazioni del Comune, la convenzione doveva essere modificata, circostanza a me completamente ignota! Ma analizziamo come è stato determinato il P.M.B. in £ 1.067.490 con indicizzazione ISTAT, secondo quanto per amor del vero, fatto rilevare dall'impresa e di conseguenza dal Comune, riferita al Dicembre 1990:

£ 305.000 (costo al 1° Febbraio 1981 cos' come stabilito dal B.U.R.T.)

£ 305.000 x 15,16% = £ 351.240/mq. (costo con incidenza fondazioni).

Senza andare oltre, notiamo immediatamente che in quest'ultimo calcolo, non viene osservato quanto stabilito nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.64 del 22/11/1989 pag.13 (Doc.20) che considera la quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi, sbancamenti, muri di sostegno, ecc. , variabile da un minimo del 4,50% ad un massimo del 14% della cifra prima determinata. Tale quota, invece, supera il valore massimo di 1,16%!

Come mai questa quota non è stata rispettata ?!

Proseguendo in questa analisi che ha determinato il P.M.B., capiamo che l'impresa addirittura sembra che stesse per pagare al Comune somme oltre il dovuto. Infatti nel conteggio dei volumi dell'edificio, erano stati computati ai fini del calcolo degli oneri concessori mc.612,59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali. Pertanto con "rapporto-informativa del 27/04/1995" (Doc.21) viene riconosciuto all'impresa un recupero di somma di £ 22.985.602 con conseguente sospensione dei pagamenti rateali degli oneri dovuti. Ma questi volumi tecnici, non si riferiscono al 3° piano (4° f.t.) che originariamente dovevano essere destinati come "stenditoio coperto e serbatoio idrico"? Per poi destinarli in proprietà esclusiva con richiesta di lauta ricompensa? Ma a questo punto come mai il Comune, così "diligente", che nello stesso rapporto ha trattato l'errore di sommatoria che risulta £ 1.057.490 a fronte di £ 1.067.490, non si è accorto che la eccedenza, ammesso per assurdo che si tratti di reale eccedenza, metteva in rocalcolo anche le voci relative al corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie ed al corrispettivo per le urbanizzazioni primaria e secondaria la cui sommatoria determina il P.M.B.?!!

Se consideriamo che, fermi restando 130,19 mq. di superficie convenzionale (così come definita dal Comune), il primo valore corretto, determina un prezzo dell'alloggio pari a £ 139.000.000 (mq. 130,19 x 1.067.490 £/mq. --> Dic. 90) la differenza tra quest'ultimo valore ed il prezzo dell' alloggio risultante dalla convenzione (£ 122.000.000), vale a dire £ 17.000.000 viene computata quale adeguamento del P.M.B. in convenzione: guarda caso l'importo è identico a quello già indicato in precedenza che l'impresa ha introitato in "nero" per "pseudo migliorie" e che non è stato mai prima effettivamente fatturato, pur essendo stato successivamente spacciato quale "cauzione". Il secondo valore corretto (£ 1.135.540), moltiplicato per i metri quadrati, dà £ 147.835.950: la differenza tra quest' ultimo valore e quello precedente (£ 139.000.000), viene

giustificata, in questo caso, addirittura con una voce "ad personam" (in quanto non viene computata nei confronti degli acquirenti degli altri alloggi nell'ambito dei rispettivi estratti-conto), definita "aggiornamento del P.M.B. al Settembre 1991" (£ 8.835.950).

Nell'estratto-conto sono presenti altre "stranezze" quali il computo del rilevato accesso ai box (£ 168.100) e, addirittura (sic!) dell'ISI 1992 e dell'ICI 1994 - 95 (£ 167.906, £ .793.740 e £ 327.417).

E' appena il caso di notare, che, non essendo ancora proprietario dell'alloggio, sicuramente fino al Luglio 1995 (data dell'estratto stesso), non spettava a me pagare l'imposta comunale. Per di piu', secondo quanto riportato in una recente pronuncia della Commissione Tributaria di 1° grado di Genova - Sezione 12^ (pubblicata nella rivista "IL FISCO" N° 1/96, - Doc. 22): "Il soggetto passivo dell'ICI non e' il Proprietario, bensì il Comune, Ente concedente del diritto di superficie e come tale Ente proprietario ab origine".

Ancora si registrano £ 1.467.131 di interessi su quota mutuo BNL; nonché £ 5.474.836 di "interessi su somme non pagate secondo le previsioni dell'art. 6 del preliminare" (si ricorda che il sottoscritto non ha fruito dei cosiddetti "finanziamenti speciali" da parte dell'Istituto Mutuante anticipando invece il pagamento delle quote di mutuo).

Al fine di rendere ancora piu' completo il discorso relativo alle illecite commesse dall'impresa, in sede di determinazione del costo di costruzione riguardo a tutte le singole componenti, si specificano, qui di seguito, le voci relative al calcolo della superficie complessiva dell'alloggio, la cui determinazione, ad avviso del sottoscritto, e' frutto di errori grossolani. Si parte dalla nota formula: $Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)$.

Nell'estratto-conto la Su (Superficie utile) è pari a 76,41 mq.

La Snr (Superficie non residenziale) e' riportata dai seguenti addendi:

- mq. 18,27 relativi a "balconi alloggio";
- mq. 38,42 relativi a "ripostiglio, quota portico e quota androne scale".

Bastera' evidenziare a tal proposito che la Snr deve essere inferiore o pari al 45 % della Su (riferita all'intero organismo abitativo); allora se il 45% di 77,60 mq. (valore massimo ammissibile) e' pari a 34,92 mq., come questo ultimo valore puo' essere dato dalla somma di due addendi dei quali uno (38,42 mq.) e' gia' ad esso superiore? Inoltre i 38,42 mq. sono comprensivi di circa 12 mq. di soffitte, che si ripete sono state vendute a coloro che hanno acquistato l'appartamento posto al 2° piano (3° f.t. - già citati volumi tecnici).

Ma la matematica e' scienza esatta, o e' un'opinione? Inoltre, viene calcolata la Sp (Superficie parcheggi) in mq. 32,94 relativa ad "autorimessa e spazi di manovra". Pur essendo il presente valore inferiore al 45% della Su media, non ci si spiega la sua sussistenza, in quanto vengono computati porzioni di superfici per parcheggi che non sono coperti, e di spazi di manovra (che sono spazi di proprieta' comunale perche' ricadenti al di fuori del lotto assegnato all'impresa) complessivamente pari a mq.15,09, pertanto, a parere del sottoscritto, la Sp va calcolata limitatamente all'autorimessa (mq. 17,85).

Tra l'altro, nella convenzione, l'autorimessa viene considerata quale superficie da computare nella Snr. Per inciso, il Comune con certificato rilasciato su richiesta dell'impresa, in data 10-10-1995 (Doc. 23), se da un lato non calcola, nella formula generale, la Sp, dall'altro, nel computo dei metri quadrati, introduce il valore (32,94 mq.) proprio della stessa voce; inoltre viene richiamato un concetto di "superficie convenzionale" assolutamente nuovo e completamente privo di significato nonche' fuorviante, in quanto l'unica superficie che puo' essere tenuta in considerazione e' quella complessiva ed e' l'unica che puo' essere ufficialmente considerata per questo tipo di operazioni.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, nel richiedere ufficialmente copia del Q.T.E. (Quadro Tecnico Economico) della Biemme Costruzioni approvato da codesto Ministero, quale atto inserito nel procedimento di erogazione del contributo previsto dalla legge, al fine di poter verificare, in maniera presumibilmente attendibile, l'esattezza delle cifre indicate dall'impresa con contestuale designazione della complessiva e dettagliata superficie dell'appartamento; il sottoscritto chiede

altresi un giudizio di merito sulla miriade di anomalie, discordanze e contraddizioni che emergono da quanto testé esposto e che lasciano intravedere comportamenti procedurali poco chiari nei rapporti di diritto-dovere tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto con inevitabili conseguenze a danno del cittadino.

Grosseto li, 24/08/1996

Firma

Bruno Galzer

RACCOMANDATA A.R.

Alla Presidenza del
Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica
Corso Vittorio Emanuele 116
00186 - ROMA

Al Ministero dell'Interno
Direzione Generale della
Amministrazione Civile
Direzione Centrale dei
Segretari Comunali e del
Personale degli Enti Locali
P.le Viminale
00184 - ROMA

e p.c. Alla Prefettura di Grosseto
Ufficio di Gabinetto
P.zza Rosselli
58100 - GROSSETO

e p.c. Al Ministero dei LL.PP.
Segretariato Generale del
Comitato per l'Edilizia
Residenziale
via Nomentana, 2
00161 - ROMA

e p.c. Alla Regione Toscana
Assessorato alla Casa
Servizio Edilizia
Residenziale Pubblica
via Di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

OGGETTO : Esposto per irregolarita' da parte del Comune di Grosseto, nella concessione del diritto di superficie alla societa' "Biemme Costruzioni S.n.c." - Mancata risposta definitiva ad atto di diffida ex art. 8,10 e 25 della L. 07/08/1990 n.241.

Il sottoscritto geom. Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria l'08-02-56, e residente a Grosseto Via Mozart 23, per mero errore materiale ha trasmesso in data 16-01-96 un esposto omettendo di apporvi la propria firma.

Provvede , pertanto , ad inviare un'ulteriore copia dell'esposto stesso, firmata dal sottoscritto.

La conferma di detto errore e' riscontrabile attraverso la copia del fascicolo inviato per conoscenza alla Prefettura di Grosseto regolarmente sottoscritto.

Alla documentazione precedentemente allegata all'esposto gia' trasmesso, acclude stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N° 7 del 29-01-1992 dal quale si evince la " culpa in vigilando " del Comune di Grosseto.

data .20/01/1996.

CON OSSERVANZA

Bruno Falzea

RACCOMANDATA A.R.

Alla Presidenza del
Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica
Corso Vittorio Emanuele 116
00186 - ROMA

Al Ministero dell'Interno
Direzione Generale della
Amministrazione Civile
Direzione Centrale dei
Segretari Comunali e del
Personale degli Enti Locali
P.le Viminale
00184 - ROMA

e p.c. Alla Prefettura di Grosseto
Ufficio di Gabinetto
P.zza Rosselli
58100 - GROSSETO

e p.c. Al Ministero dei LL.PP.
Segretariato Generale del
Comitato per l'Edilizia
Residenziale
via Nomentana, 2
00161 - ROMA

e p.c. Alla Regione Toscana
Assessorato alla Casa
Servizio Edilizia
Residenziale Pubblica
via Di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

OGGETTO : Esposto per irregolarita' da parte del Comune di Grosseto, nella concessione del diritto di superficie alla societa' "Biemme Costruzioni S.n.c." - Mancata risposta definitiva ad atto di diffida ex art. 8,10 e 25 della L. 07/08/1990 n.241.

Il sottoscritto Geom. BRUNO FALZEA, nato a Reggio Calabria l'08/02/1956, e residente a Grosseto via Mozart 23, lamenta gravi irregolarita' del Comune di Grosseto nelle vicende di cui e' cenno in oggetto. Cio' in quanto egli, assegnatario di un alloggio costruito a mezzo edilizia economica popolare, a seguito della stipulazione di contratto preliminare di compravendita immobiliare, a tutt'oggi a distanza di piu' di quattro anni dalla stipulazione stessa, non ha visto ancora ultimato l'iter per la conclusione del contratto definitivo che secondo le determinazioni del preliminare avrebbe dovuto essere stipulato entro il mese di marzo 1993; in piu', in tutti questi anni, ha dovuto sopportare comportamenti illegittimi da parte della societa' sopraindicata per i quali s'e' visto costretto ad adire la Magistratura civile e penale, al fine di tutelare i propri diritti e la propria onorabilita'.

In questa sede si vuole, attraverso l'indicazione delle principali tappe del procedimento per l'assegnazione dell'alloggio, porre all'attenzione di codesta Amministrazione le illegittimità palesi e gravi del Comune di Grosseto nell'andamento della vicenda di cui trattasi.
Pertanto si espone quanto segue:

- 1) Con delibera della Giunta Municipale di Grosseto, n.94 del 09/01/1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani l'intero lotto n.9 in P.E.E.P. " Fosso dei Molini " per la realizzazione di n.16 alloggi a mezzo edilizia economica e popolare, di cui alla L.18/04/1962 n.167 e successive modificazioni;
- 2) Con D.M. n. 1344 del 15/05/1990, il Ministero dei Lavori Pubblici assegnava alla suddetta Società un contributo in conto interessi, sul mutuo edilizio, ai sensi della L. 05/08/1978 n.457, ai fini della realizzazione dei citati alloggi;
- 3) Con atto ante Notaio Andrea Marchio, in data 06/09/1991, e' stata stipulata una convenzione tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni per la concessione a quest'ultima del diritto di superficie sull'area sopra specificata, cosi' come previsto dall'art. 35 L.22/10/1971 n.865;
- 4) Nella suddetta convenzione viene testualmente previsto, all'articolo 8 ("modalita' per la vendita degli alloggi"); che: "qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente, dovra' essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario, da una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fidejussione dovra' essere congruamente elevato.
"Copia della fidejussione deve essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruita' e la corrispondenza alla presente convenzione"; in tal senso l'art.8 della convenzione riprende pedissequamente l'art.9 3º e 4º comma del Regolamento edilizio per la concessione del diritto di superficie e per la cessione sulle aree destinate ad edilizia economica e popolare;
- 5) Il gia' richiamato art.35 L.865/1971, all'8º 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) 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) Essendo stato successivamente stipulato tra il sottoscritto e la piu' volte citata Società, contratto preliminare di vendita mediante scrittura privata datata 25/10/1991, ai fini della cessione di un alloggio in costruzione sorgevano a quel momento, ipso iure, gli obblighi di garanzia di cui al precedente punto 4);

- 8) 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 10/04/1992 (vale a dire ben prima della fine dei lavori - iniziati per altro nel mese di ottobre 1991 - termine indicato dalla stessa ditta per ottenere l'erogazione del mutuo), ma avrebbe altresì evidenziato sul preliminare di vendita un mutuo pari a £ 55.000.000 (cinquantacinquemilioni) "stranamente" dalla stessa elevato (?) a £ 60.000.000 (sessantamila) nel computo finale. Da notare che sullo stesso preliminare era prevista la clausola (?) di anticipazione del mutuo sino all'ottenimento dello stesso e fuori preliminare di vendita avrebbe richiesto ed ottenuto un ulteriore somma in contanti pari a £ 17.000.000 (diciassettemilioni), successivamente giustificata unilateralmente col termine di cauzione con una ricevuta postuma;
- 9) Che pertanto, alla luce di quanto da ultimo affermato, si è verificata un'ulteriore condizione ai fini del riconoscimento della maggiorazione - della fidejussione di cui al punto 4);

In tutto quanto precedentemente indicato, si può notare un comportamento quanto meno "acquiescente" da parte del Comune che certamente da un punto di vista "oggettivo", non vigilando sulla corretta esecuzione degli obblighi, soprattutto finanziari, della più volte citata Società concessionaria, ha permesso che quest'ultima approfittasse della sua posizione di vantaggio, dal punto di vista contrattuale, per imporre obblighi e modalità del tutto svantaggiosi, e sicuramente illegittimi, nei suoi confronti.

In altri casi, il Comune stesso, non solo è acquiescente, ma diventa addirittura parte attiva nella determinazione delle illegittimità. A questo riguardo si cita, a titolo esemplificativo, la nota n.79506 del 9/10/1995, con la quale il dirigente responsabile del settore urbanistica, a distanza di quattro anni dalla convenzione, "si accorge" che il prezzo medio base della stessa non è più di L.1.057.490, ma di L.1.067.490 (aggiornato secondo indici ISTAT a L.1.135.540), in quanto, il "primo" prezzo di convenzione era stato in precedenza determinato nella cifra originaria, per "meno errore di calcolo". Riguardo a questo "errore di calcolo", che pure darebbe luogo a rettifica, sia pure nei termini che si vedranno successivamente, è da specificare che esso, per concretarsi come tale, deve essere riconoscibile, da parte dell'altro contraente, vale a dire dell'impresa stipulante, e, mediatamente riconoscibile anche dal sottoscritto, così come prescrive l'art.1431 c.c. .

Va' sottolineato altresì, che, a norma dell'ultimo comma dell'art. 10 della convenzione, la revisione non è possibile allorché vi sono già somme versate in conto, come nel caso di specie, in quanto il sottoscritto, oltre a versare somme dovute a titolo di rate riguardanti l'importo esulante il mutuo per una somma di L. 62.000.000, ha versato anche rate relative ad anticipazione di mutuo per una somma di L. 38.000.000 (quando il mutuo era in corso di erogazione all'impresa), nonché somme "extra", per un ammontare complessivo di L. 117.000.000 (escluso migliorie).

Si consideri inoltre, che l'art. 11 del Regolamento sopracitato prevede che l'aggiornamento del prezzo medio di cessione, può avvenire entro limiti temporali ben precisi (la fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella convenzione edilizia; a questo riguardo essendo quest'ultima stata rilasciata in data 23/09/1991, il termine finale per i lavori era il 23/9/1994 vale a dire 36 mesi dopo).

Tale aumento determina direttamente l'elevamento del prezzo della compravendita, originariamente fissato in L.122.000.000, proprio nella direzione voluta dall'impresa, che in un estratto conto presentatomi nel luglio 1995, ha calcolato in L.147.835.950. Tale prezzo, addirittura con l'inserimento di una voce "ad personam" di L.8.835.950 a titolo di "Aggiornamento del P.M.B. al settembre 1991".

Ma c'è di più: il Comune, diffidato in data 12/12/1994 a fornire, entro 30 gg., chiarimenti e delucidazione circa le mancate prestazioni delle già ricordate garanzie fidejussorie, non ha, ad oggi, fornito alcuna risposta definitiva, limitandosi ad inviarmi sul caso note interlocutorie, in cui si sollecitava la "Biemme Costruzioni", sia pur riconoscendo in un'occasione (nota del 24/12/1994 che pure viene allegata), la sussistenza di un "qualche" obbligo a carico dell'impresa.

In sostanza si nota, anche in questo caso, un atteggiamento ostruzionistico e dilatorio che va contro i principi stabiliti, in materia di trasparenza e buona amministrazione, della L. 7/8/1990 n.241.

Si richiede quindi, in ultima analisi, un controllo sull'operato del Comune di Grosseto, sia avuto riguardo alla mancata applicazione dell'art. 9, 30 40 50 e 60 comma del Regolamento edilizio, di cui la più volte citata convenzione costituisce una concreta e pedissequa applicazione, sia, soprattutto, alla grave violazione degli obblighi di trasparenza e buona amministrazione, di cui alla L.7/8/1990 n.241.

GROSSETO li 16/01/1996

Con osservanza

Bruno Felber

ALLEGA:

- 1) Stralcio della convenzione stipulata fra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni in data 6/9/91;
- 2) Stralcio dell'atto preliminare di compravendita stipulato in data 25/10/91;
- 3) Istanza inviata al Comune di Grosseto in data 12/12/94;
- 4) Risposta del Comune di Grosseto del 24/12/94;
- 5) Comunicazione della Biemme Costruzioni del 28/2/1995;
- 6) Risposta, successiva all'incontro interlocutorio avvenuto con l'assessore al ramo in data 1/6/95, del Comune di Grosseto del 2/6/95;
- 7) Risposta della Biemme Costruzioni inviata al Comune di Grosseto in data 21/6/95;
- 8) Estratto conto presentato dalla Biemme Costruzioni nel mese di luglio 1995.
- 9) Istanza ai sensi dell'art. 10 comma 20 legge 7/8/90 N. 241 inviata al Comune di Grosseto in data 18/9/95;
- 10) Risposta del Comune di Grosseto del 9/10/95;