

TRIBUNALE DI GROSSETO
Sez. Penale
Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari
Atto di opposizione all'archiviazione

per

Bruno Falzea, rappresentato e difeso dagli avv. Marco Calò e Andrea De Cesaris,
avverso

la richiesta di archiviazione emessa dal P.M. il 10.7.2001, nel proc. n. 1229/95 R.Mod. 21, notificata il 18.7.2001,

in merito

agli esposti-denunce-querelle nei confronti dell'Impresa Biemme Costruzioni di Bardi & Milani S.n.c., nonché di ogni altro responsabile, in relazione alla stipulazione di un contratto preliminare di compravendita riguardante un alloggio facente parte di un programma straordinario di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA, realizzato in Grosseto, ZONA P.E.E.P., località "Fosso dei Molini", lotto n° 9, via W. A. Mozart n° 23.

Premessa sullo svolgimento delle indagini preliminari.

- I vari esposti-denunce-querelle e memorie, sono state presentate alla Procura della Repubblica, sin dal **giorno 26 del mese di luglio dell'anno 1995 e fino al 16/07/1999.**
- In seguito al primo esposto del 26/07/1995 ed alla lettera denuncia del 06/07/1996, il P.M. dott. Vincenzo Pedone, visti gli atti del procedimento penale n° 1229/95 R.G., con comunicazione del 19/10/1996, avvisava il sig. Falzea Bruno, quale persona offesa, che in data 18/10/1996 aveva presentato al G.I.P. richiesta di archiviazione.
- Dalla presa visione e copia degli atti, tra l'altro, si veniva a conoscere che la G.d.F. in merito ai suddetti esposti e denunce aveva svolto indagini compendiate nei rapporti del 24/04/1996 e 02/08/1996.
- In data 31/10/1996 il sottoscritto avvocato, presentava atto di opposizione alla richiesta di archiviazione.
- L'atto di opposizione, al quale il deducente in questa sede si riporta integralmente, era ampio e particolareggiato e descriveva nel dettaglio fatti gravi di rilievo penale addebitabili soprattutto alla Biemme Costruzioni ed al Comune di Grosseto oltre che ad altri soggetti ed Organi Istituzionali.
- All'atto di opposizione seguivano memorie integrative depositate in data 06/12/1996 e 14/12/1996.
- In data 25/11/1996 l'Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari fissava l'udienza del giorno 06 Marzo 1997 per la trattazione in camera di consiglio.
- All'udienza del 06/03/1997 il P.M. dott. Vincenzo Pedone chiedeva termine di mesi 3 per valutare il contenuto e gli spunti d'indagine nella memoria depositata il 14/12/1996; il Giudice rinviava mandando all'udienza del 02/10/1997.
- Con istanza depositata in data 10/04/1997, l'avv. Andrea De Cesaris chiedeva al P.M., tra l'altro, lo svolgimento di Perizia Tecnica sui luoghi e specificamente che fosse nominato un Consulente non di Grosseto; ciò perché il rag. Milani, rappresentante legale e socio della Biemme, aveva partecipato per diverso tempo alla Commissione Edilizia del Comune di Grosseto ed aveva perciò intrattenuto rapporti continui con tutti i professionisti locali del settore; inoltre, come emergeva dagli atti di causa, il Comune stesso di Grosseto aveva rilasciato una certificazione non regolare e, pertanto, il C.T. da incaricare poteva risultare coinvolto nella questione.
- Il P.M. tuttavia non prendeva in considerazione la suddetta specifica richiesta e con verbale di Consulenza Tecnica e di conferimento dell'incarico, in data 08/05/1997, nominava l'arch. Giancarlo Tesei.

Sia subito detto che o stesso arch. Tesei poteva essere incompatibile, in quanto, secondo ciò che risultava alla difesa, era consulente della Banca Nazionale del Lavoro con la quale la Biemme aveva

stipulato il 09/04/1992 Contratto di Mutuo Fondiario per l'erogazione del mutuo sul fabbricato in questione.

Infatti, nella vertenza tra il Falzea e la Biemme, si contesta la pretesa da parte dell'Impresa, di chiedere il pagamento di somme a titolo di acconti in conto mutuo, per i quali se il Falzea non aveva avuto la possibilità di pagare di tasca propria, secondo quanto stabilito illecitamente nell'atto preliminare di compravendita, avrebbe dovuto chiedere alla B.N.L. dei cosiddetti fantomatici "finanziamenti speciali", sui quali correvano interessi a tasso ordinario.

- Per non intralciare le operazioni peritali, si evitò di sollevare questo problema.

- All'atto di opposizione ed alle due integrazioni già depositate, seguiva ulteriore integrazione depositata dal Falzea in data 19/07/1997.

- Il C.T. Giancarlo Tesei, secondo quanto risulta dalla Sua Relazione Tecnica, il 30 maggio 1997 eseguiva il sopralluogo presso l'immobile e in data 22/07/1997 depositava la Relazione Tecnica che era stata svolta.

Egli determinava la Superficie Complessiva dell'alloggio pari a **105,47 mq.** contro i **130,19 mq.** determinati dalla Biemme e certificati dal Comune ed un Prezzo Finale dell'alloggio di **£. 117.346.980**, contro **£. 147.835.950** che con dei costi aggiuntivi, in massima parte fittizi, lievitava a **£. 165.141.426** (I.V.A. inclusa).

Il C.T. Tesei, quindi, concludeva per l'assoluta esorbitanza del prezzo richiesto dall'Impresa rispetto ai parametri pubblicitari applicabili alla fattispecie.

- Non perdiamo di vista che il contratto preliminare di compravendita stipulato il 25/10/1991 fra la Biemme e il sig. Falzea stabiliva il prezzo complessivo di **£. 122.000.000** (I.V.A. esclusa); ma sull'argomento ritorneremo in seguito.

- A questo punto l'avv. Serano Guidoni, legale della Biemme, depositava in data 08/09/1997 alla Procura della Repubblica, osservazioni alla Relazione del C.T.U. del 22/07/1997.

Così facendo praticamente si sostituiva all'arch. Luciano Catoni C.T.P. della Biemme (che, si segnala, non ci risulta abbia avuto nessun incarico da parte del Comune come invece scrive il C.T. prof. arch. Marco Jodice nella sua "singolare" Relazione Tecnica d'Ufficio), che il giorno 15/07/1997 aveva inviato un fax al C.T. Giancarlo Tesei nel quale riportava dei conteggi arrotondati, al di fuori di ogni logica matematica; in essi, per determinare la Superficie Complessiva dell'alloggio del Falzea, considerava e imputava Superficie non Residenziale completamente inesistente (come gli spazi di manovra e parcheggi), o inventata (come scale e volume tecnico delle scale, per nascondere quella realmente imputata relativa alla quota parte delle soffitte, che però sono state sottratte illecitamente alla proprietà del Falzea), o non imputabile (come la quota parte del portico libero) perché soggetta a servitù di uso pubblico. Dopodiché si era disimpegnato dall'incarico (forse perché preoccupato dall'intervento della Procura e del Procedimento Penale in corso).

L'avv. Serano Guidoni attaccava duramente l'arch. Giancarlo Tesei ed osservava, insinuando, che era partito da considerazioni sbagliate e seguendo forse, indicazioni non del tutto disinteressate. Inoltre presentava dei nuovi conteggi errati relativi alla Superficie Complessiva che però veniva confermata di 130,19 mq., ed al Prezzo Medio Base (P.M.B.), che veniva rideterminato e ridotto da **£./mq. 1.135.540** a **£./mq. 1.123.405**, Ciò perché finalmente ammetteva che la restituzione della somma riconosciuta illecitamente dal Comune alla Biemme, con Rapporto/Informativa del 27/04/1995, **riduceva il Prezzo Medio Base di £./mq. 12.135.**

- Con comunicazione del 09/09/1997, il P.M. invitava l'arch. Giancarlo Tesei a fargli pervenire controdeduzioni in merito alle osservazioni dell'avv. Serano Guidoni.

- Il Consulente Tecnico Giancarlo Tesei, nelle Sue controdeduzioni depositate il 26/09/1997, giustamente nella premessa replicava all'avv. Serano Guidoni affermando che è di esclusiva competenza del Magistrato individuare l'eventuale rilevanza penale delle procedure e dei metodi adottati, poi con toni un po' più miti, concludeva cercando di evidenziare altre responsabilità per le irregolarità riscontrate alla quasi completa assenza dell'intervento Comunale nella questione tra il Falzea e la Biemme, **ma confermava in toto la Sua Relazione Tecnica.**

- Seguiva l'udienza del 02/10/1997, il G.I.P. titolare del procedimento per questa occasione veniva sostituito dal dott. Carlo Deodato, G.I. nella causa civile pendente tra il Falzea contro la Biemme Costruzioni; si redigeva il verbale ed il Giudice rilevato l'impedimento del G.I.P. titolare, sentite le parti rinviava all'udienza del 19/02/1998 per la prosecuzione.

- Il 22/11/1997 con lettera di accompagnamento dell'avv. Andrea De Cesaris, venivano depositate alla Procura della Repubblica, le controdeduzioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo C.T.P. del Falzea.

Le predette controdeduzioni si componevano di 54 pagine, con 38 allegati, ed affrontavano argomenti e calcoli di superfici e di prezzi facendo riferimento alla Normativa di allora che regolava gli interventi di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA di cui alla L.R. 48/1988 (con riferimento al BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA – B.U.R.T.- N° 64 DEL 22/11/1989), L.R. 60/77, L. 865/78, L. 457/78, L. 67/88, D.M. 822/78, D.M. 258/84 E D.M. 308/88 ecc. .

- In questo caso non ci risulta che il P.M. abbia chiesto al C.T. Giancarlo Tesei alcuna replica.

- Con note esplicative e difensive, depositate il 13/12/1997, l'avv. Serano Guidoni produceva e depositava, facendola propria all'occorrenza, Perizia redatta dal neo incaricato C.T.P. della Biemme, arch. Antonio Camarri.

Tuttavia, lo stesso Collega avversario si riscopriva anche esperto tecnico.

Infatti scriveva che a Suo parere il Perito dell'Ufficio (al quale più volte ha attribuito il titolo di ingegnere e non di architetto quale è), era caduto in più grossolani errori.

Tra questi, ha azzardato addirittura anche un'interpretazione che non trova riscontro nella realtà, (ovviamente per denigrare quella Relazione Tecnica che per la Biemme, il Comune ed altri era molto indigesta), sostenendo che il Consulente della Procura aveva trattato l'argomento come EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE SOVVENZIONATA, invece di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

A tal proposito, stiamo ancora aspettando che il Collega ci spieghi la differenza fra i due tipi di interventi e quali siano sostanzialmente i criteri corretti che possono determinare la differenza del Prezzo complessivo per la vendita dell'alloggio da **£. 117.346.980, così come ha determinato, anche se per eccesso, l'arch. Tesei, a £. 147.835.950 così come pretende invece la Biemme.**

In merito, ci limitiamo a dire che l'Edilizia Residenziale Pubblica riguarda sia gli interventi di Edilizia Sovvenzionata e sia gli interventi di Edilizia Agevolata e che il fabbricato è stato realizzato in località "Fosso dei Molini", sul lotto n° 9, della Zona P.E.E.P. (che salvo prova contraria significa Piano di Edilizia Economica e Popolare).

- Intanto nella causa civile in corso, assegnata alla Sezione Stralcio, il giorno 23/01/1998 dopo tanti ritardi, giuravano per l'accettazione dell'incarico il C.T.U. tecnico e contabile.

- Il 06/02/1998 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura della Repubblica, Esposto-Denuncia con n° 26 allegati, per abusi edilizi commessi dalla Biemme Costruzioni nella realizzazione del fabbricato e per abusi d'ufficio ed altro commessi da Organi Istituzionali.

- Il 17/02/1998 il P.M. dott. Vincenzo Pedone restituiva al Giudice per le Indagini Preliminari il fascicolo in vista dell'udienza del 19/02/1998 e formulava *Egli stesso revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/1996, avendo la disposta C.T. evidenziato fatti che alla luce dell'esposto avanzato da Falzea Bruno in data 06/02/1998, indicavano la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e, comunque imponevano lo svolgimento di ulteriori indagini.*

- In data 19/02/1998 innanzi al G.I.P. dott. Salvatore Giardina si dava atto della pervenuta revoca della richiesta di archiviazione da parte del P.M.; il Giudice per tale ragione dichiarava "N.L.P." sulla opposizione all'archiviazione e disponeva trasmettersi gli atti al P.M. .

- Il 10/10/1998 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura integrazione dell'esposto-denuncia, per abusi edilizi commessi dalla Biemme Costruzioni S.n.c. ed altro, depositato alla stessa Procura in data 06/02/1998.

- In data 04/03/1999 il dott. Vincenzo Pedone – ai sensi degli artt. 359 e 360 c.p.p., 116 e 177 D.Lv. 271/89 – nominava un nuovo C.T. nella persona del prof. arch. Marco Jodice di Firenze.

- Il 09/07/1999 il Falzea depositava alla Procura istanza con la quale si chiedeva tra l'altro di poter estrarre copia di eventuali nuovi atti.
- Il 16/07/1999 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura memoria dell'avv. Andrea De Cesaris nella quale si sosteneva l'esistenza anche del reato di estorsione ad opera della Biemme Costruzioni.
- Il 13/07/2001 il Falzea depositava alla Procura istanza con la quale chiedeva tra l'altro di conoscere l'esito del procedimento (in particolare in merito all'incarico affidato al prof. Marco Jodice) e nel contempo rinnovava la richiesta di essere avvisato, ai sensi di legge, in caso di eventuale archiviazione, qualora il procedimento si trovasse nella fase delle indagini preliminari.
- Il Pubblico Ministero dott. Vincenzo Pedone, con comunicazione dell'11/07/2001, notificata il 18/07/2001, avvisava Bruno Falzea, quale persona offesa, di aver presentato al Giudice per le Indagini Preliminari in sede, richiesta di archiviazione (oggetto della presente opposizione).

* * * * *

IN DIRITTO.

Premesso quanto sopra, il deducente si oppone alla richiesta di archiviazione per i seguenti motivi.

a) Illogicità e contraddittorietà della motivazione.

Il P.M. motiva la propria richiesta asserendo che "gli accertamenti svolti (CT Tesei del 23/07/1997 e CT Jodice 13/12/2000) sui fatti oggetto degli esposti non hanno fornito elementi sui quali fondare la formulazione di ipotesi sostenibili di reato".

Si è già detto che le due Relazioni giungono a conclusioni diametralmente opposte.

La Consulenza Tesei riconosce, infatti, gravi irregolarità commesse dall'Impresa nel calcolo e nell'applicazione del prezzo al Falzea; lo stesso P.M., del resto, con la richiesta di revoca della prima archiviazione del 17/02/1998, aveva detto, con evidente contraddizione con quello che dice oggi, che la CT (Tesei) aveva evidenziato la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e che comunque imponevano lo svolgimento di nuove indagini.

La Consulenza Jodice, invece, ritiene congruo il prezzo.

Pertanto, la motivazione del P.M. appare non condivisibile per due profili:

- sostiene, contraddicendosi con il passato, che la Consulenza Tesei non fornisca elementi valutabili penalmente, mentre è vero l'esatto contrario;
- si fonda su due C.T., senza effettuare alcuna scelta preferenziale fra le stesse, che sono esattamente antinomiche fra di loro.
- conseguentemente, non motiva neppure sul perché sia preferibile una CT piuttosto che un'altra, entrambe sono poste sullo stesso piano di attendibilità, eppure sono assolutamente contrapposte.

E' evidente che, così formulata, la richiesta di archiviazione non può essere accettata.

Si chiede, quindi, che il G.I.P. inviti la Procura a nominare altro Consulente o a chiamare i due Consulenti, che hanno concluso in modo così difforme, a rendere gli opportuni chiarimenti in merito alle conclusioni formulate.

b) Erroneità della Consulenza Jodice.

La CT del prof. Jodice, così come formulata, contiene dei grossolani errori.

Lo scrivente non ha la presunzione – come il Collega avversario – d'intendersi di questioni tecniche, reputando già abbastanza difficoltoso fare l'avvocato; deposita, quindi, Relazione di Parte dell'ing. Sarino Luppino (all. n. 1), resa in forma di "controdeduzioni alla Relazione Tecnica dell'arch. Marco Jodice", alla quale integralmente si riporta.

Si chiede, quindi, che il G.I.P. rigettando la richiesta di archiviazione inviti il P.M. ad esaminare tale documento e a sentire i Tecnici di Parte, ing. Sarino Luppino ed ing. Attilio Regolo.

c) Insufficienza delle indagini svolte.

Lo stesso P.M., nell'atto di revoca della richiesta di archiviazione del 17/02/1998, riconosceva la necessità di "ulteriori indagini".

Le uniche ulteriori indagini svolte sono l'effettuazione della CT Jodice, il cui esito, peraltro, non viene da questa difesa condiviso.

Tanto più che nell'opposizione all'archiviazione già presentata dal Falzea erano indicati tutta una serie di temi d'indagine che il P.M. non ha percorso.

Si segnala, soprattutto, l'utilità di sentire quali persone informate sui fatti tutti i proprietari degli alloggi del fabbricato di via Mozart dal civico 17 al 23, di via Grieg al civico 52-76-90 e 102 e di via Mozart al civico 29-39 e 49; in merito alle modalità di calcolo nel loro caso del prezzo degli alloggi ed anche per effettuare un confronto con quello che si vorrebbe applicare al Falzea.

Quanto premesso, l'opponente, come sopra domiciliato e difeso

propone opposizione

alla richiesta di archiviazione di cui in epigrafe, indicando quale oggetto d'investigazione la correttezza del prezzo dell'alloggio che l'Impresa vorrebbe applicare al Falzea, nonché la connivenza con il comportamento dell'Impresa da parte di Organi Istituzionali e di Istituti Bancari, nonché la sussistenza o meno del dedotto reato di estorsione in merito alle ripetute minacce esercitate dall'Impresa volte a costringere il Falzea a sottoscrivere il contratto di acquisto dell'appartamento alle condizioni volute dalla stessa Impresa. Indica quali elementi di prova sugli oggetti di cui sopra, oltre ai documenti già presenti in atti, anche:

- 1) nomina di ulteriore CTP che esamini le Relazioni antinomiche dei due precedenti CTP della Procura e spieghi il contrasto fra i medesimi ed indichi quale dei due abbia fornito la ricostruzione tecnico contabile più esatta;
- 2) Richiesta di chiarimenti agli stessi precedenti CTP, anche in contraddittorio fra di loro, allo scopo sempre di chiarire i contrasti e così fornire adeguata risposta in merito all'ipotesi ritenuta maggiormente attendibile fra le due prospettate;
- 3) Esame delle controdeduzioni oggi presentate dall'ing. Sarino Luppino in merito alle conclusioni di cui alla Relazione dell'arch. Jodice;
- 4) esame quali persone informate sui fatti di tutti i proprietari degli alloggi del fabbricato di via Mozart dal civico 17 al 23, di via Grieg al civico 52-76-90 e 102 e di via Mozart al civico 29-39 e 49; in merito alle modalità di calcolo nel loro caso del prezzo degli alloggi ed anche per effettuare un confronto con quello che si vorrebbe applicare al Falzea;
- 5) Esame di tutti i documenti oggi allegati.

Allegati:

- 1) Controdeduzioni dell'ing. Sarino Luppino alla Relazione Tecnica del C.T. Marco Jodice;
- 2) Gazzetta Ufficiale n. 276 del 30/10/1971 a riguardo della L. 22/01/1971 n. 865;
- 3) Convenzione Comunale per la concessione in diritto di superficie stipulata il 06/09/1991 con atto notaio A. Marchio Rep. n. 691, racc. n. 169;
- 4) Nn. 4 estratti conto relativi al prezzo applicato dalla Biemme ai signori Sacco Antonio, Agostini Mario, Russo Pasquale, Innocenti Daniele, i quali, uniti agli altri 4 estratti conto già in atti, evidenziano che non è stato applicato l'aggiornamento per nessuno degli acquirenti degli alloggi, ma solo, in modo illegittimo, al Falzea;
- 5) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 23/02/1998;
- 6) Osservazioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, in data 15/09/2000;
- 7) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 05/12/2000 (completa di nn. 7 allegati, tra i quali sono compresi il secondo ricorso al TAR dell'avv. Eugenio Dalli Cardillo, presentato in data 25/10/2000 e memoria di costituzione al TAR dell'avv. Umberto Gulina, presentata il 27/10/2000);
- 8) Tabella redatta dagli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, con dimostrazione analitica delle Superfici e dei Prezzi di tutti gli alloggi;
- 9) Lett. racc. a.r. degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo inviata al C.T.U. ing. Alessandro Ceciari in data 01/02/2001;
- 10) Osservazioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 02/03/2001;
- 11) Verbale d'udienza con il quale il G.O.A. dr. Gualtiero Gualtieri ordina al Comune di Grosseto il rilascio di attestazioni;

- 12) Istanza dell'avv. Andrea De Cesaris presentata al Comune in data 23.5.2001;
13) Pubblicazione periodica n. 1 del febbraio 1989 a cura dell'I.A.C.P. di Grosseto (pagg.1, 2, 3, 4 e 6).
Grosseto, 28.7.2001

Alfredo
Avv. Marco Calò
Avv. Andrea De Cesaris
Alfredo

TRIBUNALE DI GROSSETO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI

28 LUG. 2001

*Procuratore Joe sig. Romeo Forte,
identificato con Tess. n. 449991
patoscista ai dati 51400.*



IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

- Dr.ssa *Giordella* Germanò -

28 LUG. 2001

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sez. Penale

Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari

Atto di opposizione all'archiviazione



Il Funzionario di Cancelleria
Dr.ssa Gabriella Germanò

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Controdeduzioni dell'ing. Sarino Luppino alla Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T. Marco Jodice;
- 2) Gazzetta Ufficiale n° 276 del 30/10/1971 a riguardo della L. 22/10/1971 n° 865;
- 3) Convenzione Comunale per la concessione in diritto di superficie, stipulata il 06/09/991, atto notaio A. Marchio rep. N° 691 racc. n° 169 completa di 66 pagine e trentanove fogli (si produce perché quella già agli atti del fascicolo è incompleta);
- 4) n° 4 Estratti Conto dei sigg. Antonio Sacco, Mario Agostini, Pasquale Russo e Daniele Innocenti, dai quali (oltre agli altri 4 estratti conto già agli atti), si può evincere che non è stato applicato l'aggiornamento per nessuno degli acquirenti degli alloggi, ma illegittimamente solo al sig. Falzea per penalizzarlo ulteriormente;
- 5) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo del 23/02/1998;
- 6) Osservazioni, degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, in data 15/09/2000;
- 7) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo del 05/12/2000 (completa di n° 7 allegati tra i quali sono compresi il secondo Ricorso al T.A.R. dell'avv. Eugenio Dalli Cardillo, presentato in data 25/10/2000 e la Memoria di Costituzione al T.A.R. dell'avv. Umberto Gulina, presentata il 27/10/2000;
- 8) Tabella redatta dagli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, con dimostrazione analitica delle Superfici e dei Prezzi di tutti gli alloggi;
- 9) Lettera racc. a.r. degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo inviata al C.T.U. ing. Alessandro Ceciari;
- 10) Osservazioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 02/03/2001.
- 11) Verbale d'Udienza con il quale il G.O.A. dott. Gualtiero Gualtieri, ordina al Comune di Grosseto, il rilascio di Attestazioni;
- 12) Istanza dell'avv. Andrea De Cesaris presentata al Comune in data 23/05/2001;
- 13) Pubblicazione periodica n°1 del febbraio 1989 a cura dell'I.A.C.P. di Grosseto (pagg. 1-2-3-4 e 6).

Grosseto, li 28/07/2001

Avv. Marco Calò
Avv. Andrea De Cesaris

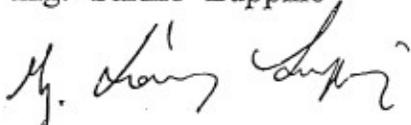
(all. n. 1)

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

PROCEDIMENTO PENALE N° 1229/95 R.G. E N° 1338/96 R.G. G.I.P.

**CONTRODEDUZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DELL'ARCH.
MARCO JODICE**

Ing. Sarino Luppino



Avv. Andrea De Cesaris



CONTRODEDUZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DELL'ARCH. MARCO JODICE NEL PROCEDIMENTO PENALE N° 1229/95 R.G. E N° 1338/96 R.G. G.I.P. IN SEGUITO AL CONFERIMENTO DELL'INCARICO DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO.

Si prende atto che il 04/03/1999 è stato redatto il Verbale di Consulenza Tecnica e di Conferimento dell'Incarico con il quale all'arch. Marco Jodice veniva posto il seguente quesito: "Esaminati gli atti del fascicolo, nonché quelli che si rendesse necessario acquisire presso Enti pubblici o privati - se necessario con l'assistenza della sezione di P.G. di questa Procura - ed effettuati i necessari sopralluoghi, dica il C.T. se siano ravvisabili nell'iter amministrativo seguito dal Comune di Grosseto per l'istruttoria della pratica Biemme - Falzea violazioni di legge o regolamento o altre irregolarità nella adozione dei provvedimenti; e se siano ravvisabili irregolarità di qualsiasi tipo che possono avere esercitato influenza sui rapporti patrimoniali tra l'Impresa Biemme e il Comune di Grosseto e tra l'Impresa Biemme e il sig. Falzea.

Il C.T. chiedeva 60 gg. per l'espletamento dell'incarico vista "la complessità dei quesiti", **però ultimava la perizia in data 16 marzo 2000 e la depositava in data 13/12/2000.**

Il Sostituto Procuratore della Repubblica Dott. Vincenzo Pedone in data 10 luglio 2001 trasmetteva il fascicolo al G.I.P. con richiesta di archiviazione ex art. 408 c.p.p. e successiva restituzione degli atti, comunicando che gli accertamenti tecnici svolti (C.T. Tesei del 23/07/1997 e C.T. Jodice del 13/12/2000) sui fatti oggetto degli esposti Falzea "non hanno fornito elementi sui quali fondare la formulazione di ipotesi sostenibili di reato".

In precedenza, invece, il 17 febbraio 1998, lo stesso P.M. restituiva il fascicolo in vista dell'udienza del 19/02/1998 e formulava revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/1996, **avendo la disposta C.T. evidenziato fatti che, alla luce dell'esposto avanzato da Falzea Bruno in data 06/02/1998, indicavano la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e, comunque, imponevano lo svolgimento di ulteriori indagini.**

In merito alla Relazione Tecnica redatta dal C.T. Giancarlo Tesei. avevamo presentato le nostre Controdeduzioni, senza che il P.M. avesse ritenuto opportuno dare alcun riscontro, facendo quindi credere che fosse stata recepita la correttezza dei criteri e delle motivazioni addotte.

In merito all'incarico affidato al C.T. Marco Jodice, che a nostro modesto parere sarebbe dovuto servire a completare la Consulenza del C.T. Giancarlo Tesei a causa degli ulteriori sviluppi verificatisi dopo il deposito di questa (avvenuta in data 22/07/1997), con l'esposto-denuncia per abusi edilizi commessi dalla Biemme, depositato in data 06/02/1998, e con la memoria per estorsione, depositata il 16/07/1999, il C.T., basandosi su elementi non veritieri e travisati, ha voluto trarre conclusioni con l'intenzione di far bocciare, da docente, non solo le nostre perizie, ma soprattutto quella già consolidata del precedente C.T. .

Per prima cosa non ci risulta che abbia effettuato alcun sopralluogo, né acquisito atti presso Enti pubblici o privati.

Dall'analisi della sua Relazione Tecnica d'Ufficio evidenziamo qui di seguito le imprecisioni ivi riportate e, di conseguenza, la superficialità con la quale è stata redatta.

- 1) Il sig. Falzea non contestava soltanto la consistenza dell'alloggio venduto ed il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione (pag. 1 della C.T.U.), bensì, come si può rilevare nelle nostre Controdeduzioni alla Consulenza Tecnica redatta dall'arch. Tesei e da altri atti già depositati:
 - Contratto preliminare di compravendita viziato, perché:
 - a) non è stata portata a conoscenza del Falzea la Convenzione completa stipulata con il Comune il 06/09/1991, della quale venivano invece solo riportati gli artt. 7 e 11, riguardanti gli obblighi del promissario acquirente;
 - b) veniva preteso il pagamento della quota di mutuo con anticipazioni in conto mutuo richiesti durante l'esecuzione dei lavori a stati di avanzamento con il pretesto che l'erogazione del mutuo sarebbe avvenuta dopo l'ultimazione dei lavori, mentre la stessa è invece avvenuta durante l'esecuzione dei lavori (agosto e dicembre '92), quindi con un duplice finanziamento, uno da parte della B.N.L. e l'altro contemporaneo da parte dei promissari acquirenti;
 - c) la quota parte di mutuo spettante al Falzea veniva indicata in £. 55.000.000 rispetto a quella reale di £. 60.000.000;
 - d) non veniva volutamente specificata e quindi assegnata in proprietà la quota parte dei volumi tecnici "serbatoio idrico e stenditoio coperto, oltre allo stenditoio scoperto", difformemente da quanto previsto dagli elaborati progettuali, dal Q.T.E., dal calcolo della superficie virtuale dell'edificio e dal certificato di conformità redatti dall'ing. Ludovico;
 - e) non riportava l'obbligo dell'Impresa di contrarre fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme versate a qualunque titolo;
 - f) dello stesso contratto ne veniva registrata solo una parte (fino alla pag. 22);
 - g) l'alleg. n° 1 all'atto preliminare dichiarava che sarebbero state apportate modifiche migliorative e addizionali senza aumento del prezzo convenuto, invece in realtà veniva pretesa la somma aggiuntiva di £. 17.000.000 da pagarsi in contanti, senza rilascio di alcuna ricevuta o altro, e non a titolo di cauzione, come invece ora vuol far credere l'Impresa;

- h) nell'allegato stralcio di capitolato venivano fatti passare, come modifiche migliorative e addizionali, lavori previsti da un livello qualitativo minimo delle costruzioni di Edilizia Agevolata Convenzionata (come da B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, alla pag. 15);
- Abusi edilizi:
 - a) approvazione da parte della Commissione Edilizia di elaborato progettuale che prevedeva spazi di manovra completamente inesistenti ed inoltre ricadenti su proprietà pubblica (marciapiede e strada), esterni al lotto n° 9;
 - b) trasformazione al 3° piano dell'originario vano destinato all'installazione del serbatoio idrico in stenditoio coperto, che unitamente all'altro vano pure destinato a stenditoio coperto, veniva predisposto **ad uso abitativo**;
 - c) realizzazione di n° 1 vano ricavato al piano terra nei 4 sottoscala per la collocazione di autoclave in sostituzione dei serbatoi idrici non installati al 3° piano;
 - d) pavimentazione di area prevista negli elaborati progettuali a verde condominiale per mal sanare gli inesistenti spazi di manovra;
 - e) progetto relativo alla trasformazione dei locali tecnici destinati a serbatoi in stenditoi coperti al 3° piano approvato in sanatoria con procedura irregolare perché limitata a soli 8 su 16 proprietari, nonostante nostro avviso agli uffici competenti;
 - Abuso per l'accensione del mutuo sull'alloggio, con conseguente gravame di ipoteca bancaria di 1° grado, nonostante il pagamento totale del prezzo dell'alloggio convenuto ed accettato, che l'Impresa dovrebbe provvedere ad estinguere, come già le è stato richiesto più volte dal Falzea;
 - Pagamento con importo di £. 5.490.000, anticipato e senza rilascio di fattura per le migliorie commissionate alla Biemme, preteso con assegno intestato al Falzea stesso;
 - sottrazione di locali condominiali di pertinenza all'alloggio (serbatoi, stenditoi coperti) previsti dagli elaborati progettuali e rientranti nel calcolo della S.n.R., però attribuita al Falzea e vendita degli stessi ad altri, pari ad una superficie di 11,71 mq. oltre la quota parte degli stenditoi scoperti;
 - Mancanza delle garanzie Fideiussorie sulle somme versate per tutti gli alloggi;
 - Restituzione di £. 22.985.602 dal Comune alla soc. Biemme per quote relative ad oneri di urbanizzazione e di costruzione riguardanti i volumi tecnici (depositi occasionali o soffitte), senza alcuna variazione del P.M.B. o restituzione di quota parte ai proprietari degli alloggi.
- 2) La consulenza dell'arch. Marco Jodice non produce alcun calcolo relativo alle varie voci che compongono la Superficie Complessiva (le menziona, ma non ne fornisce il computo), **ma prende per buoni i dati dichiarati dalla Biemme e dal suo primo consulente arch. L. Catoni, che non ha compilato la perizia giurata su incarico del Comune**, come erroneamente afferma il C.T. Jodice,

che chiaramente non ha effettuato alcuna verifica in merito a questi dati. A nostro parere avrebbe dovuto soprattutto basarsi sui risultati valutati dall'altro C.T. Giancarlo Tesei (che ha fatto il sopralluogo), e perlomeno considerare il calcolo analitico riportato nelle nostre controdeduzioni, nelle quali sono spiegati, in maniera inequivocabile, tutti i risultati ottenuti e dare la sua opinione motivata e specifica a questi.

- 3) Il C.T. Marco Jodice ha redatto una Relazione filosofica e non Tecnica, basti pensare al concetto di Superficie Complessiva che per la prima volta, durante lo spiegamento di più o meno illustri Professionisti che si sono avvicendati, adoperandosi per conto della Biemme (geom. Cocco, geom. Serafini, ing. Ludovico, arch. Catoni, arch. Camarri e arch. Betti senza considerare la collaborazione prestata dai tecnici Comunali), ha sdoppiato asserendo che è da distinguere la Superficie Complessiva riportata nel Q.T.E. dalla Superficie Complessiva riportata all'art. 9 della Convenzione. Ma il B.U.R.T. che il C.T., ha tenuto in considerazione è il n°64 del 22/11/1989 al quale abbiamo fatto sempre riferimento, ed in esso è riportato alla pag. 13, lettera c), secondo cpv.:<<Tale costo massimo, riferito alla superficie complessiva, **come prima determinata**, è stabilita...>>, inoltre, sempre in merito allo stesso B.U.R.T. il C.T. Jodice riporta nella sua relazione alla pg. 7 che "per quanto riguarda i prezzi di vendita degli alloggi, essi sono stabiliti nella convenzione tra operatore e le Amministrazioni Comunali, **ai sensi delle Leggi prima citate**". Detta frase, copiata dal B.U.R.T., è seguita da: <<**Pertanto il prezzo di cessione è formato da:.....**>>. **Questo è il criterio seguito sia dal Comune, sia dalla Biemme, anche se in modo non corretto, e sia da noi per determinare il Prezzo di Prima Cessione o Prezzo Medio Base e di conseguenza determinare il Prezzo Complessivo dell'alloggio.**

A noi risultano ben chiari i due criteri corretti che devono essere applicati, uno ai fini del finanziamento e l'altro ai fini della vendita degli alloggi, che qui di seguito riportiamo brevemente:

**Ai fini del finanziamento (Q.T.E.)
determinazione costo globale (£./mq.)**

costo di elevazione	503.000
10% tipologia onerosa	50.300
5% risparmio energ.	25.150
Costo massimo amm. di elevazione	578.450
12% fondazioni	69.414
5% sist. esterne	28.922
3% allacciamenti	17.354
Costo Costruzione	694.140
14% spese tec. e gen.	97.180
4% prosp. geogn.	27.766
16% acquis. area e urb.	111.062
16% spese prom. ecc.	111.062

COSTO GLOBALE 1.041.210

**Vendita alloggi
determinazione P. M. B. (£./mq.)**

Costo max di costr. (feb. '81) (compr. utile Impresa)	305.000
Incidenza fondaz. (4,5%)	13.725
Totale parziale	318.725
Aggiornam. (139,46%)	444.495
Totale parziale	763.220
Spese tecniche (11%)	83.955
Totale parziale	847.175
Incidenza area	38.935
Incidenza oneri	82.800
PREZZO MEDIO BASE	968.910

Noi abbiamo considerato **ai fini del calcolo del prezzo dell'alloggio** il PREZZO MEDIO BASE per la SUPERFICIE COMPLESSIVA, che ha un unico criterio di calcolo già sopra evidenziato. Non siamo voluti entrare nel merito della bontà del calcolo del costo globale, in quanto di poca rilevanza.

Non consideriamo i commenti del C.T. riguardanti la differenza fra costi e prezzi, perché **non ne vale la pena.**

Ripetiamo, non perché non sia stato esposto in maniera sufficientemente chiara, ma è senza dubbio sfuggito, o non è stato letto, che, e qui subentra l'evidenza della volontà di voler sottrarre al Falzea superfici a lui assegnate pur computandone la quantità, le superfici relative ai volumi tecnici (soffitte di pertinenza) erano incluse nel Q.T.E. alla colonna 8 come qui appresso specificato:

quota porticato	mq.	403.45/16	=	mq.	25.21	
quota androni	mq.	24/16	=	mq.	1.50	
quota soffitte	mq.	188.43/16	=	<u>mq. 11.71</u>	*	(mq. 11.78)
TOTALE =				mq. 38.42		

* Nota: a causa della diversa tipologia delle soffitte, la quota parte spettante al Falzea, non può considerarsi pari a 1/16 del totale, bensì pari a 1/2 della soffitta che si trova sulla stessa verticale (mq. 23.42).

Altrettanto la quantità riportata nella colonna 10 (Sp), separata in questo modello inadeguato dalla S.n.R., sarebbe dovuta essere compresa nella stessa, che oltre alla S.n.R. dell'alloggio e dell'organismo abitativo considerava le autorimesse (o posti macchina al coperto) e in nessun caso avrebbe dovuto superare i 18 mq.. Tale quantità pari a 32,94 mq. includeva la superficie dell'autorimessa e le superfici relative agli spazi di manovra (inesistenti) e parcheggi scoperti e per di più non di accesso alle autorimesse, come qui ancora riportato:

quota autorimessa	mq.	17.85	
quota spazi manovra	mq.	9.73	
quota sup. parcheggi	<u>mq.</u>	<u>5.36</u>	
TOTALE	mq.	32.94	

Nel Q.T.E. è riportata la percentuale del 45%, perché il modello usato non era adeguato; al fine dei nostri calcoli la percentuale da adoperare è quella del 40 %, come previsto dalla L. 48/88, ma **nel nostro caso il problema non sussiste in quanto le superfici di cui gode il Falzea sono inferiori al 40%.**

Per quanto riguarda **IL PREZZO** si consideri (ripetiamo anche questo):

- L'inammissibilità dell'aggiornamento del **PREZZO** convenuto per l'alloggio che la Biemme intende applicare. Come riporta la Convenzione all'art. 10, "**Il prezzo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della Convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori.....**"
- L'invariabilità del prezzo di acquisto del Falzea, **fissato a corpo.**
- Tutto quanto riportato nelle nostre controdeduzioni alla CTU dell'arch. Tesei, che non è il caso di ripetere in toto, ma che vale tuttora ad integrazione delle

presenti controdeduzioni. E' da sottolineare in ogni caso che l'incidenza massima del 14% è stata superata nel computo metrico con calcoli artefatti (raddoppiando la quantità del conglomerato e triplicando quella dell'armatura) e resa congrua dal Comune pari al 15.16%.

In merito all'aggiornamento del prezzo, sul quale il Prof. Jodice non si è pronunciato, per sua incompetenza (come dallo stesso dichiarato a pag. 8), ad ulteriore sostegno della nostra precedente affermazione che non debba essere applicato, sia nella presente che nelle precedenti relazioni, cogliamo l'occasione per sottoporre al sig. Giudice altri 4 estratti conto di altri acquirenti dello stesso fabbricato, dai quali si evince che non è stato applicato in nessun caso.

Non solo a titolo informativo, in particolare per il Prof. arch. Jodice, e da considerarsi come termine di paragone, riportiamo il prezzo di vendita di un alloggio riguardante l'intervento edificatorio di Edilizia Convenzionata realizzato dall'impresa Fedeli per conto dell'ATER in località Vignaccio, utilizzando totalmente un comparto del P.E.E.P. di questo Comune con Convenzione stipulata nel mese di Settembre dell'anno 1991, come nel nostro caso.

Alloggio con Sup. Utile di mq. 76.50 , Prezzo di acquisto £. 109.118.028.

Si fa presente che la tipologia e le caratteristiche sono identiche a quelle dell'alloggio del Falzea ed in più di pertinenza esclusiva, dispone di una soffitta praticabile di mq. 14, oltre altri locali ad uso condominiale, destinati a sala e bar ed a servizio del complesso, impianti sportivi vari. Nel caso del fabbricato dove è ubicato l'alloggio del geom. Falzea invece, non è stato realizzato alcun locale extra o optional al di fuori degli standard previsti dal livello qualitativi minimo delle caratteristiche tipologiche.

Speriamo, con la presente, che quanto non è risultato chiaro sia al C.T. arch. Marco Jodice che al P.M. dott Vincenzo Pedone, lo sia invece al sig. Giudice e riconosca le ragioni, riportate qui solo in parte, per le quali il procedimento in corso non può essere archiviato, e ci auguriamo, che sulla base della C.T.U. dell'arch. G. Tesei e delle nostre precedenti controdeduzioni si possa fare luce su tutti gli aspetti di questa vicenda. Il fascicolo di questo procedimento è abbastanza voluminoso, ma se non dovesse essere sufficientemente chiaro, la S.V. Ill.ma potrà attingere ulteriori informazioni consultando gli atti della vertenza civile Falzea-Biemme assegnata alla Sezione Stralcio al n° 1448/94 presso il Tribunale di Grosseto.