

Avv. Andrea De Cesaris

dott. Pietro De Cesaris

dott. Sergio Frediani

dott.ssa Chiara Castellani

Grosseto, li **7 MAG. 1998**

Al Comune di Grosseto

Raccomandata A.R.

- Difensore Civico

- e, p.c. Ufficio Urbanistica
Casa Edilizia Pubblica

- Ufficio Legale - S/G 4
c.a. Avv. S. Cruciani

OGGETTO : Richiesta ultimativa elementi informativi - rilascio certificato dal quale risulti la SUPERFICIE COMPLESSIVA e/o SUPERFICIE CONVENZIONALE dell'alloggio posto al primo piano, della scala scala D, interno 1, del civico n. 23 su fabbricato sito in via Mozart nn. 17, 19, 21, 23 - lotto n.9 - realizzato dalla Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani.

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

Il mio cliente, presentava all'Amministrazione Comunale, varie istanze in data 20.06.1996 (Alleg. 1), 26.09.1996 (Alleg. 2), 12.11.1996 (Alleg. 3), 21.11.1996 (Alleg. 4) e 16.06.1997 (Alleg. 5) intese ad ottenere, tra l'altro, il rilascio di idonea certificazione atta a dedurre la SUPERFICIE COMPLESSIVA e/o la SUPERFICIE CONVENZIONALE dell'alloggio riportato in oggetto, con evidenziate, dettagliatamente, le singole voci che concorrono a determinare le stesse superfici ed ovviamente le rispettive formule e normative dalle quali esse derivano.

Alle suddette istanze inoltrate dal e per conto del mio assistito, sig. Bruno Falzea, l'Ufficio Urbanistica dava riscontro con nota del 04.10.1996 (Alleg. 6), del 28.11.1996 (Alleg. 7) ed inoltre del 03.07.1997 (Alleg. 8).

A riguardo delle prime due note appare evidente l'intenzione dell'Ufficio Urbanistica di voler ancora una volta eludere le proprie responsabilità con il pretesto "della complessità della problematica" cercando così di prendere solo tempo nella speranza di scoraggiare le legittime richieste del mio assistito e di scaricare dette responsabilità ricorrendo alle "verifiche presso organi interni alla medesima (Amministrazione) e presso organi esterni". Inoltre, con la richiesta di una perizia giurata di parte e per la non ottemperanza a detta richiesta il medesimo Ufficio era stato indotto a ritenere che il progetto presentato fosse conforme alle normative di zona P.E.E.P..

Ebbene, stante il tempo trascorso (oltre un anno) senza più ricevere notizie in merito, il sig. Bruno Falzea si è attivato per far redigere perizia giurata di parte (Alleg. 9) sottoscritta da due

Avv. Andrea De Cesaris

dott. Pietro De Cesaris

dott. Sergio Frediani

dott.ssa Chiara Castellani

ingegneri per la migliore comprensione della problematica e per la più sollecita soluzione della medesima. Ciò affinché non possano sorgere ulteriori pretesti per dilazionare ad "infinitum" le urgenti risposte dovute dall'Amministrazione Comunale.

Ad ogni buon fine si fa inoltre presente che la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, nel procedimento in corso, ha incaricato Consulente Tecnico nella persona dell'Arch. Giancarlo Tesei il quale ha redatto Relazione Tecnica (Alleg. 10 stralcio) determinando, sia pure in eccesso, una Superficie Complessiva di 105,47 mq., contro i 130,19 determinati dalla Biemme Costruzioni e certificati dall'Ufficio Urbanistica con nota del 10.10.1995 (Alleg. 11).

Comunque non ci risulta che il competente Ufficio del Comune abbia mai revocato l'anzidetto certificato rilasciato alla Biemme Costruzioni.

Con l'occasione si rende pure necessario informare che la Biemme Costruzioni, in data 28.12.1997 ha inviato al sig. Bruno Falzea comunicazione (Alleg. 12) con la quale minaccia l'intenzione di sospendere il pagamento delle rate di mutuo, che ha arbitrariamente acceso sull'alloggio del mio cliente sul quale di conseguenza grava un'ipoteca bancaria di 1° grado, pur avendo lo stesso Falzea provveduto a pagare alla Biemme Costruzioni, il prezzo della compravendita dell'alloggio convenuto ed accettato nella complessiva somma di £.122.000.000 (oltre I.V.A., migliorie, costi aggiuntivi per accatastamento, allacciamento esterno E.N.E.L. e impianto gas, ecc.), mediante sottoscrizione di atto preliminare di compravendita in data 25.10.1991.

A tal proposito si fa presente che il Falzea, sin dal 12.12.1994, inviò atto di diffida ad adempiere (Alleg. 13) ai sensi degli artt. 8, 10 e 23 legge 07.08.1990 n.241.

Lo stesso Ufficio rispondeva in modo sostanzialmente dilatorio, in quanto, se da un lato, invitava l'Impresa a produrre copia della fideiussione, con note del 24.12.1994 (Alleg. 14) e del 02.06.1995 (Alleg. 15), dall'altro nulla opponeva alla risposta della Biemme Costruzioni (Alleg. 16).

Pertanto, si segnala che qualora la Biemme Costruzioni dovesse sospendere il pagamento delle rate di mutuo, di cui è stata illegittimamente "l'unica beneficiaria" o piuttosto non dovesse provvedere ad estinguerlo e di conseguenza a cancellare l'ipoteca gravante sull'alloggio, causando gravissimi danni al Falzea, il Comune sarà chiamato nelle sedi opportune, a rispondere per aver consentito all'Impresa di eludere l'obbligo della stipula della fideiussione, che è tuttora valido e necessario, in quanto la Biemme impone l'accettazione dell'estratto - conto con la stipula dell'atto di compravendita.

La presente istanza viene formulata ai sensi della legge 241/90.

Pertanto si fa richiesta affinché l'Ufficio Urbanistica fornisca adeguata risposta nonché effettui il rilascio del certificato citato in oggetto entro i termini di legge dalla ricezione della presente; in difetto il sig. Bruno Falzea sarà costretto ad adire le competenti autorità giudiziarie per far valere in maniera completa ed efficace i propri diritti.

L'istanza di che trattasi si invia ad ogni buon fine all'Ufficio Urbanistica ed all'Ufficio Legale, per le determinazioni di competenza.

Avv. Andrea De Cesaris



Alleg. 1

GROSSETO 20.6.1996

Spett.le

Comune di Grosseto

Raccomandata A.R.

Ufficio Urbanistica

Via Sonnino - 58100 GROSSETO

Il sottoscritto **FALZEA BRUNO**, nato a Reggio Calabria l'8.2.1956, residente a Grosseto, Via Mozart n.23, in qualità di promittente l'acquisto di un appartamento di edilizia PEEP sito in Grosseto, Via Mozart n.23, loc. Fosso dei Molini, lotto n.9, realizzato dalla Biemme Costruzioni, così identificato : alloggio posto al piano primo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terreno, identificato in planimetria con il numero 1D,

CHIEDE :

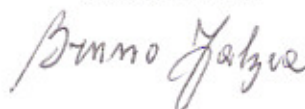
gentilmente il rilascio di un certificato dal quale risulti :

- 1) la superficie convenzionale dell'alloggio e la superficie complessiva dello stesso, con evidenziate, dettagliatamente, le singole voci che concorrono a determinare le stesse superfici;
- 2) copia del Rapporto dell'Ufficio del 27.4.1995, asserito dal Dirigente Responsabile con il quale il P.M.B., per mero errore di calcolo, è stato rideterminato in £.1.067.490;
- 3) copia della Convenzione originaria rettificata.

La presente è da tenere e valere quale formale richiesta di documentazione amministrativa ai sensi della L. 241/90.

In attesa, distinti saluti.

Bruno Falzea



Spett.le Comune di Grosseto

RACC. A.R.

Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto **FALZEA Bruno**, nato a Reggio Calabria l'8.2.1956, residente a Grosseto, Via Mozart n.23,

PREMESSO :

- che in data 20.6.1996 presentava a codesta Amministrazione istanza intesa ad ottenere alcune certificazioni, ivi enunciate, (si allega copia dell'istanza, all.1);
- che il Comune ha rilasciato notizie solo in merito alla richiesta di cui al punto 2 (copia Rapporto Ufficio del 27.4.1995, sull'errore in merito al P.M.B.), nulla rispondendo in merito alle altre due richieste formulate;
- che si rende pertanto opportuno sollecitare l'invio della richiesta documentazione;

INVITA :

l'Ufficio Comunale in indirizzo a rilasciare idonea certificazione atta a dedurre :

- 1) la superficie convenzionale e/o complessiva dell'alloggio promesso in vendita al richiedente, meglio descritto nell'istanza 20.6.1996 allegata alla presente (v. n.1);
- 2) copia della Convenzione originaria rettificata (V.n.3), così come comunicato da codesta Amministrazione con nota datata 9.10.1995 prot. n° 79506 del 21.10.1995 (si allega copia all.2).

Inoltre, in merito alla superficie (punto n° 1), chiede che vengano verificate l'abitabilità e la conformità al progetto approvato, specificatamente per quanto riguarda i locali realizzati al 3° piano (4° f.t.), in quanto la voce della superficie non residenziale (S.n.r.), riportata nel quadro tecnico economico (Q.T.E. - si allega copia all. 3) alla colonna n° 8 riga 14, relativa agli organismi abitativi e nell'estratto conto, (si allega copia all. 4) risultante pari a 38,42 mq., è comprensiva

di circa 12 mq. di soffitta, che in realtà il sottoscritto non ha in proprietà, nè in uso comune.

Quest'ultima, a parere del richiedente, non può essere inclusa nel computo della superficie convenzionale essendo stata, la medesima, assegnata in proprietà esclusiva agli alloggi del 2° piano (3° f.t.).

Ulteriore attenzione si prega di voler prestare alla voce superficie parcheggi (S.p.), riportata nel Q.T.E. alla colonna n° 10 riga 14 e nell'estratto conto già citato, risultante pari a 32,94 mq. costituita da "autorimessa", "spazi di manovra" e "parcheggi".

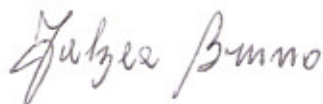
Per queste ultime due voci il sottoscritto ritiene che non debbano essere computate in relazione alla loro configurazione.

Invita altresì l'Amministrazione a rilasciare detta documentazione entro e non oltre gg. 15 dalla ricezione della presente, pena, in difetto, delle sanzioni e delle procedure di cui alla L. 241/90 (trasparenza amministrativa).

In attesa, distinti saluti.

Grosseto, 26 settembre 1996

FALZEA BRUNO



Raccomandata A/R

Al Comune di Grosseto

- Ufficio Urbanistica
Casa Edilizia Pubblica
(rif.to a nota N° 102757 arch. gen.
cat. X-cl. 9-fasc. 0 del 04.10.96)

- Ufficio Legale - S/G 4
c.a. Dr Proc. S. Cruciani

e p. c. Al Sig. Prefetto di Grosseto
S. E. Anna Maria D' Ascenzo

OGGETTO: Richiesta elementi informativi su fabbricato di via Mozart
N° 23 - lotto N° 9 - realizzato dalla "Biemme Costruzioni
S.n.c. di Bardi & Milani".

Il sottoscritto BRUNO FALZEA, nato l' 8-2-56 a Reggio
Calabria e residente a Grosseto via Mozart N° 23,

PREMESSO

che in data 26-9-96 richiedeva espressamente idonea certificazione
relativa ad alcuni dati ricavantesi dalla Convenzione stipulata il
6-9-1991 tra il Comune di Grosseto e la "Biemme Costruzioni S.n.c.
di Bardi & Milani" (con sede in Grosseto, via Scansanese N° 297); la
suddetta richiesta, peraltro, era da considerare come sollecito di una
precedente, datata 20-6-96, cennata con la nota di riferimento;

CONSIDERATO

1) che ha stipulato, come già comunicato a codesto Comune in data
12-12-94, un atto preliminare di compravendita - mediante scrittura
privata datata 25-10-91 e registrata presso l'Ufficio del Registro di
Grosseto in data 12-12-91 - con il quale si stabiliva a corpo il
prezzo dell'appartamento convenuto ed accettato nella complessiva
somma di f. 122.000.000 (IVA esclusa), senza alcuna specificazione
della superficie complessiva o convenzionale (Sc). Da notare che la
convenzione sopra citata non gli e' stata mai sottoposta in visione ai
fini della conoscenza e dell'accettazione delle clausole ivi
contenute, secondo la prescrizione dell' art. 2 della medesima, ne'
tanto meno la stessa e' stata allegata ai preliminari di compravendita
di tutti gli acquirenti (ad eccezione del sig. Massimo Sanna,
impiegato comunale), i quali, come il sottoscritto, hanno pertanto
versato sistematicamente in una condizione di ignoranza obiettiva
sulle condizioni generali della stipulazione dei contratti definitivi.

2) che ha regolarmente corrisposto per caparra, acconti (per una somma complessiva di f. 62.000.000, oltre IVA), le pretese anticipazioni in conto mutuo (per una somma complessiva di f. 38.000.000 piu' IVA) per ogni stato di avanzamento dei lavori, ed altri importi per f. 17.000.000 (originariamente non fatturati e solo successivamente spacciati quale "cauzione"), nonche' di f. 280.000 (per spese bolli di registrazione), per un totale di f. 120.880.000, oltre f. 5.490.000 per alcune migliorie richieste all' impresa; cio' senza che l' Amministrazione procedesse ai controlli prescritti dalle norme tecniche per la realizzazione degli interventi di edilizia agevolata - convenzionata di cui alla L. R. 48/1988, modificata con L.R. 28/1991 (vedi B.U.R.T. del 29-1-1992 N° 7 alla pg. 56 punto c), nonche' dalle prescrizioni in materia di garanzie finanziarie per gli acquirenti degli alloggi di cui all'art. 35 della L. 865/1971 e, specificamente gli obblighi gravanti sull'impresa concessionaria circa la prestazione di apposite garanzie fideiussorie;

3) che a proposito di queste ultime, nella sopra citata istanza di diffida del 12-12-1994, ha chiesto a codesto Comune, contezza circa la loro mancata predisposizione da parte dell'impresa, dal momento che il Comune, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione era tenuto a valutare la congruita' delle medesime in riferimento alla finalita' di garanzie per i promissari acquirenti degli alloggi. Pur tuttavia, in aggiunta alla condotta volutamente negligente della Biemme Costruzioni si e' registrata l'assenza totale di codesta Amministrazione circa la verifica del rispetto di un obbligo di vigilanza che le competeva. Eppure - come risulta dalla documentazione depositata agli atti della udienza del 3-5-96 del relativo processo civile in corso presso il Tribunale di Grosseto - e' stata apprestata idonea polizza fideiussoria, datata 13-9-91, a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' evidente che il Comune ha inteso tutelare se stesso a garanzia dell'assolvimento degli obblighi finanziari relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma colpevolmente trascurato di tutelare quei cittadini che come il sottoscritto hanno fatto affidamento sull' Impresa addetta all' esecuzione dei lavori.

In altri termini, la posizione obiettivamente acquiescente di codesta Amministrazione, ha generato all' impresa concessionaria una posizione dominante, avendole consentito di non rispettare alcuna prescrizione a suo carico e men che mai quella relativa alla garanzia fideiussoria, la quale ultima, sempre ai sensi dell' art. 8 della Convenzione, avrebbe dovuto estinguersi al momento della stipula del contratto definitivo (non ancora avvenuta). Si rileva chiaramente a questo punto il comportamento fraudolento dell' Impresa che cerca di far passare, per onere a carico del sottoscritto, un incondizionato obbligo gravante esclusivamente sulla medesima!

4) che la Biemme Costruzioni, per la stipula del contratto di compravendita, "pone la condizione di accettazione di un estratto-conto", venuto fuori nel Luglio 1995, riportante superfici, prezzo medio base (P.M.B.) ed altre voci alterate e illegittime: basti citare l'aggiornamento del P.M.B. (voce unica inventata in pratica per il solo sottoscritto) determinato in f. 8.835.950 che pero' non viene addebitato negli estratti-conto presentati agli altri acquirenti!

Detto importo sommato ad un' altra voce definita adeguamento del P.M.B. determinata in f. 17.000.000, (guarda caso pari alla cifra spacciata per cauzione). ed al prezzo pattuito con l' atto preliminare di compravendita, che, si ripete, e' stato stabilito di f. 122.000.000, altera un primo totale parziale aumentandolo fino a "f. 147.835.950". Ma come se cio' non bastasse, detto totale parziale, sommato ad altre voci in gran parte artificiose (I.S.I. 1992, I.C.I. 1994, I.C.I. 1995 ed interessi vari), gonfiano il totale generale fino a "f. 165.141.426". Il totale parziale di f. 147.835.950, d'anzì menzionato, viene determinato da un' operazione a dir poco clamorosa, da "prestigiatori della matematica", che possono contare sulla disponibilita' di organi istituzionali, infatti, viene attribuita all' alloggio una SUPERFICIE CONVENZIONALE (così definita solo nel tentativo di confondere le idee), $Sc = 130,19 \text{ mq.}$; lo stesso estratto-conto riporta il <<prezzo medio base (P.M.B.) elaborato dal Comune aggiornato con indici ISTAT al Settembre 1991 in f. 1.135.540>>, pertanto:

$$\text{mq. } 130,19 \times 1.135.540 \text{ f/mq.} = \text{f. } 147.835.952$$

CONSTATATO

che dalla documentazione in possesso del sottoscritto, si rileva che non e' certamente esistita alcuna "complessita'" quando l'Amministrazione Comunale ha dovuto rilasciare alla Biemme Costruzioni, nello spazio di un mese, un certificato attestante la "superficie complessiva (Sc)" e la "superficie convenzionale (Sc)" dell' alloggio.

Per contro, al fine di fornire un esempio della mancanza di chiarezza riscontrata presso gli uffici di codesta Amministrazione, in data 3-10-1996, il geom. F. Fantoni dell' Ufficio Urbanistica, impegnato da oltre 4 mesi nel risolvere il "problema delle superfici", a seguito di un invito per vie brevi pervenuto allo scrivente dallo stesso, ammetteva finalmente, anche se verbalmente, le "anomalie" circa gli "spazi di manovra" (ricadenti sul marciapiede di proprieta' comunale), pero' attribuendo all' androne di ingresso una superficie che considerava l'intero vano scala moltiplicato per tutti i piani del fabbricato che se, solo per assurdo, così fosse, rimetterebbe in discussione l'intero quadro tecnico economico (Q.T.E.)!

In relazione a quest' ultimo calcolo, il sottoscritto domandava al geom. Fantoni se fosse convinto sulla bonta' delle sue determinazioni, ed avendo ricevuto risposta affermativa, si e' stupito per quanto ha riscontrato nella nota dell' Ufficio Urbanistica del 04-10-1996 (giorno successivo all' incontro avvenuto con il geom. Fantoni) circa la <<complessita' della problematica, in relazione alla quale codesta Amministrazione Comunale ha in corso verifiche presso organi interni alla medesima e presso organi esterni,...>> ed inoltre <<... per una sollecita verifica tecnica delle superfici oggetto di contestazione, si richiede una perizia giurata di parte>>.

In buona sostanza viene richiesto al Comune (Organo preposto a tale compito, pertanto competente e responsabile) di fornire dati che fanno parte della risposta istituzionale, e lo stesso Comune ribalta la richiesta sospendendo, con questa scusa, i termini!!!

RITENUTO

A) che la superficie convenzionale o complessiva (Sc) massima ammissibile che si possa attribuire all' alloggio oggetto di compravendita e' determinata dalla seguente formula:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

che analizzata nel dettaglio, secondo gli aggiornamenti introdotti dalle leggi 122/89 (parcheggi) e 13/89 (barriere architettoniche) emanati con decreto N° 118 in data 09-04-90 viene cosi' rappresentata:

- la superficie utile abitabile dell' alloggio $Su = 76,41$ mq.;
- il rapporto tra la superficie netta ^{non} residenziale (Snr) e la superficie utile abitabile (Su) deve essere minore o uguale a 0,45, pertanto il valore massimo della Snr e' di 34,38 mq.;
- la superficie parcheggi (Sp) e' rappresentata esclusivamente, nel caso specifico in questione, dalla superficie relativa alla autorimessa di 17,85 mq. .

Pertanto la superficie complessiva (o convenzionale) si determina nel modo seguente:

$$Sc = 76,41 + 60\% (34,92 + 17,85) = 108,04 \text{ mq.}$$

Se poi il suddetto conteggio si dovesse determinare secondo quanto, in modo incompleto e piu' restrittivo, e' previsto dalla Convenzione del 06-09-1991 che non era aggiornata secondo le predette leggi, si deve considerare il criterio seguente:

$$Sc = Su + 60\% Snr = 76,41 + 60\% (31,04 + 17,85) = 105,44 \text{ mq.}$$

poiche' il rapporto fra la Snr e la Su, non avrebbe dovuto superare il valore di 0,40 oltre un massimo di 18 mq per autorimessa e posto macchina al coperto.

A questo punto, l'Amministrazione Comunale, se si ostina a voler creare un distinguo tra superficie complessiva e superficie convenzionale, per chiarirsi le idee, dovrebbe riflettere su questi due seri criteri!

Probabilmente la "complessita'" che impedisce la risoluzione della vicenda in tempi rapidi (come gia' verificatosi per la vicenda fideiussioni), e' dovuta anche ad un volutamente erroneo e fuorviante sdoppiamento tra "superficie complessiva" (concetto reale) e "superficie convenzionale" (concetto fittizio), la seconda delle quali, se ha un senso, in quanto la superficie calcolata fa riferimento comunque alla convenzione, non puo' avere un ulteriore significato, ne', a maggior ragione, condurre ad un calcolo differente (e artificiosamente maggiorato!) della stessa rispetto alla prima. E' evidente che lo sdoppiamento di un unico concetto-base (quello della superficie complessiva) ha determinato un vero e proprio "stato confusionale" nelle idee di taluni funzionari del Comune!

B) che il 10° ed ultimo acconto di £. 2.000.000, a saldo del prezzo di compravendita, si ribadisce, convenuto ed accettato nella complessiva somma di £. 122.000.000 (comprensivo quindi di £ 60.000.000 di mutuo che si e' dovuto anticipare), era previsto per le finiture esterne. A tal proposito si segnala che la resede di terreno di pertinenza del lotto interessato del fabbricato - che secondo quanto da stralcio di capitolato sarebbe dovuto essere in parte opportunamente ripulito, livellato e piantumato a prato ed in parte asfaltato e pavimentato secondo le previsioni progettuali - a tutt'oggi non e' stato eseguito; per di piu', secondo quanto previsto dalla stessa convenzione

all' art. 6 cpv. 3° << il concessionario dovrà' altresì' provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto nonché' alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree dei lotti a ciò' destinati>>, l' impresa non ha mai provveduto a tale manutenzione nemmeno mediante semplice sfalcimento delle erbacce spontanee che crescono causando rischi per i bambini e rendendo condizioni ancora più' malsane ed antigieniche per coloro che vi abitano sin dall'estate 1993.

Tale istanza si invia in copia all' Ufficio Legale del Comune ad ogni buon conto ed in considerazione della Vs. nota arch. gen. N° 104134 cat. 1 cl. 9 del 09-10-1996.

Diversamente da quanto già', in maniera "spudoratamente vergognosa oltre che puerile", la Biemme, con nota protocollo N° 49/UA/95 del 21-6-95, inviata al Comune, ha asserito: << Ad oggi il Falzea risulta avere preso possesso dell' alloggio, peraltro sottraendo le chiavi rimaste nella toppa nel corso dei lavori di piccola finitura interna degli appartamenti, senza previamente avere sottoscritto il verbale di presa in consegna ed in dispregio delle previsioni di contratto>>, il sottoscritto fa presente che le chiavi dell' appartamento gli sono state regolarmente consegnate il 22-11-1993 a domicilio (via Vivaldi) dal geom. Mauro Cocco, persona di fiducia dell' impresa, a seguito di varie richieste in tal senso rivolte e dopo che quasi tutti gli acquirenti (a partire dall'estate 1993) erano venuti in possesso delle rispettive chiavi per abitarci privando gli stessi però' della stipula dei contratti di vendita. Si tratta, come è' chiaro, di un comportamento concludente, nel senso di legittimare il sottoscritto ad entrare in possesso dell' alloggio! All' epoca, dopo che si era verificato da parte dell' impresa per diversi mesi, il totale abbandono del cantiere, un operaio della stessa ditta stava ancora eseguendo dei lavori di posa in opera di battiscopa e di rivestimento di alcune piastrelle nel vano soggiorno-angolo cottura commissionate dall' impresa tardivamente. A ciò' si aggiunge che allorquando il sottoscritto diffido', in data 28-1-94, l' impresa alla restituzione delle somme indebitamente anticipate, al frazionamento del mutuo ed alla stipula del contratto definitivo, pochi giorni dopo, lo stesso geom. Mauro Cocco gli ha sottoposto un verbale di dichiarazione consegna chiavi, che ha rifiutato di firmare, in quanto mancava ancora l' abitabilità' nonché' per la persistenza di vizi nell' appartamento e per la mancanza di riconoscimento da parte dell' impresa di quanto era stato causa della lettera di diffida.

Comunque il sottoscritto ha legittimamente potuto abitare l' appartamento solo diversi mesi dopo la consegna delle chiavi e precisamente dal 03-07-1994 in condizioni per altro disagiate, precarie e saltuarie, soprattutto a causa della mancata restituzione delle somme (f. 55.000.000) dovute dalla Biemme.

La presente si invia alla c. a. di S. E. Anna Maria D' Ascenzo, Prefetto di Grosseto, che legge per conoscenza, affinché' sia resa edotta in maniera particolareggiata in merito agli sviluppi della vicenda sull' irregolarità' da parte del Comune di Grosseto nella Concessione del diritto di superficie alla "Biemme Costruzioni S.n.C." (con riferimento all' esposto datato 16-1-1996 e trasmesso per conoscenza) ai fini delle successive iniziative di competenza.

AVVERTE

in conclusione che la presente costituisce richiesta ultimativa, all' infruttuosa scadenza della quale, non oltre 15 giorni dal ricevimento, il sottoscritto adira' direttamente la Procura della Repubblica per i profili di Sua spettanza.

Distinti saluti

Falzea Bruno

Grosseto li 12-11-1996

Falzea Bruno

Al Comune di Grosseto

- Ufficio Urbanistica
Casa Edilizia Pubblica
- Ufficio Legale - S/G 4
c.a. Dr. Proc. S. Cruciani
- Comando dei Vigili Urbani
Unità 1^ Polizia Giudiziaria
Edilizia.
c.a. Mar. Nesti

Alla Azienda Sanitaria U.S.L.
Ufficio Igiene e Sanità Pubblica e
Tutela dell'Ambiente.

OGGETTO . Comunicazione e richiesta di verifica relativa all'inizio dei lavori riguardanti la sistemazione esterna al fabbricato sito in via Mozart n.17 - 19 - 21 - 23 (Lotto n.9) realizzato dalla "Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani".

Il sottoscritto BRUNO FALZEA, residente in via Mozart n.23,
PREMESSO

- che in data 12.11.96 inviava istanza all'Ufficio Urbanistica e all'Ufficio Legale di codesto Comune inerente fra l'altro la mancata esecuzione dei lavori di sistemazione del resede di terreno e di altri spazi di pertinenza del Lotto interessato del fabbricato, che secondo quanto da stralcio di capitolato sarebbero dovuti essere in parte opportunamente ripuliti, livellati e piantumati a prato ed in parte asfaltati e pavimentati secondo le previsioni progettuali, ed inoltre, secondo quanto previsto dalla stessa convenzione all'art. 6 cpv 3° << il concessionario dovrà altresì provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto nonché alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree dei lotti a ciò destinati>>;

CONSIDERATO

- che per la realizzazione del fabbricato in questione era stata rilasciata concessione edilizia n.437 del 23.9.1991 con scadenza per il completamento dei lavori al 23.9.1994 (3 anni);

- che è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori in data 15.12.1993, senza che la Biemme Costruzioni avesse provveduto a realizzare detti lavori, nè ha curato la manutenzione degli spazi tanto che oggi risulta compromesso il decoro e l'igiene dell'edificio a causa della crescita di erbacce, ormai ricettacolo di rifiuti vari;

CONSTATATO

- che l'impresa menzionata, dal 15.11.1996 si è tardivamente attivata per iniziare parte dei suddetti lavori e precisamente quelli relativi agli spazi indicati come superficie parcheggi riportati alla Tavola 10 del progetto, trascurando al momento lo spazio destinato a verde;

RITENUTO

- che fosse stato opportuno informare di tale nuovo evento gli organi preposti al controllo, lo stesso giorno, alle ore 18 circa si recava presso il Comando dei VV.UU. e segnalava al Mar. Nesti quanto verificatosi;

CHIEDE

- che venga effettuata, dagli uffici preposti a tale compito la verifica di quanto sopra detto ed eseguire un sopralluogo inteso ad accertare se l'esecuzione delle opere è conforme al progetto approvato specificatamente agli spazi di manovra indicati alla Tavola 10, che sono stati dalla Biemme Costruzioni, ulteriormente computati ed addebitati nell'estratto - conto presentato al sottoscritto, quando gli stessi ricadono fuori dal Lotto n.9 assegnato all'impresa, pertanto di proprietà comunale!

Con l'occasione si segnala che è opportuno far rilevare all'impresa esecutrice dei lavori il mancato rispetto della destinazione dei volumi tecnici riguardanti stenditoio coperto e serbatoio idrico posti al 4° p.f.t. dell'edificio (Tavola 18) di cui il sottoscritto ha già segnalato inadempienze con nota del 26.9.1996 inviata all'Ufficio Urbanistica Casa Edilizia Pubblica.

Si allega n.1 fotografia.

Grosseto 21 novembre 1996

Distinti saluti.

Bruno Galzer

Avv. Andrea De Cesaris

dott. Pietro De Cesaris

dott. Sergio Frediani

Grosseto, 16/06/97

COMUNE DI GROSSETO

Ufficio Urbanistica

Casa Edilizia Pubblica

Comando dei Vigili Urbani di Grosseto

Unità I^a Polizia Giudiziaria - Edilizia

c.a. del Maresciallo Nesti

Oggetto: Richiesta di verifica relativa alla sistemazione esterna al fabbricato sito in via Mozart n. 17-19-21-23, realizzato dalla Biemme Costruzioni. Rinnovo istanza del 21.11.1996, presentata dal sig. Falzea Bruno.

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

Il mio cliente, in data 21.11.1996, presentava a codeste amministrazioni istanza (che si allega alla presente, ed alla quale integralmente il sottoscritto si riporta) intesa ad ottenere un sopralluogo per accertare se l'esecuzione di alcune opere ivi specificate erano conformi al progetto approvato, particolarmente in ordine agli "spazi di manovra" indicati nella tav. 10; rappresentava che il motivo della richiesta stava nel fatto che tali spazi ricadevano fuori del lotto n. 9, assegnato all'impresa, ed erano pertanto di proprietà comunale, mentre l'impresa voleva addebitarli pro-quota allo stesso Falzea, promittente l'acquisto di un appartamento del suddetto fabbricato.

In quell'occasione, il Falzea rappresentava anche che in sede di sopralluogo i VV.UU. avrebbero dovuto anche accertare il mancato rispetto, da parte dell'impresa costruttrice, della destinazione di alcuni volumi tecnici riguardanti lo stenditoio coperto ed il serbatoio idrico (quest'ultimo è stato realizzato nel sottoscala, anziché al quarto piano f.t., insieme agli stenditoi, mentre i volumi tecnici sono stati venduti come proprietà esclusiva agli acquirenti del III° piano f.t.), posti al 4° piano f.t. dell'edificio (tav. n. 18); tale inadempienza era già stata segnalata con nota del 26.9.1996 all'Ufficio Urbanistica.

A tutt'oggi, nessuna risposta è stata data dall'amministrazione a tale richiesta.

Premesso quanto sopra, con la presente il sottoscritto difensore, in nome e per conto del proprio assistito, ai sensi della L. n. 241/1990, invita le amministrazioni in indirizzo a fornire adeguata risposta all'istanza di cui sopra, entro gg. 30 dalla ricezione della presente; qualora fossero intervenuti degli accertamenti, si chiede altresì, nei termini di cui sopra, copia dei relativi verbali oppure notizie dettagliate in merito; in difetto di adempimento, seguirà il ricorso alle competenti autorità giudiziarie, secondo quanto previsto dalla citata L. n. 241/1990.

Avv. Andrea De Cesaris

dott. Pietro De Cesaris

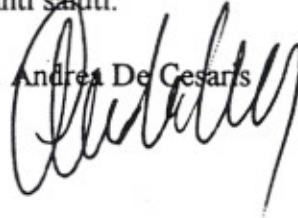
dott. Sergio Frediani

La motivazione della richiesta e dell'urgenza di provvedere sta nel fatto che la controparte Biemme s.n.c., nel giudizio in corso, ha attestato che i VV.UU. sarebbero intervenuti solo due giorni dopo l'inizio dei lavori, cioè in data 29.11.1996; mentre, invece, i lavori erano già iniziati ben 14 giorni prima, cioè dal 15.11.1996; inoltre, sempre a detta della controparte, i VV.UU., intervenuti, non avrebbero riscontrato alcuna delle irregolarità sopra denunciate, in quanto i suddetti operatori avrebbero attestato che "... il tutto si è realizzato nel rispetto della normativa vigente".

Stante le inesattezze di cui sopra, essenziali al fine del decidere, si chiede che l'Amministrazione provveda quanto prima e comunque entro i termini di cui sopra a fornire i dati richiesti.

In attesa d'interessamento nei termini dovuti, distinti saluti.

Avv. Andrea De Cesaris





COMUNE DI GROSSETO

Alleg. 6

Prot. N. Dip. II Settore A/URBANISTICA Li 04.10.1996
Risposta a Nota N. del 19
Oggetto: Richiesta documentazione.

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N. 402757

04 OTT. 1996

RACCOMANDATA A.R.

SIG. FALZEA BRUNO
VIA MOZART n. 23

GROSSETO

CAT. X CL. P FASC. D

In riferimento a quanto da Lei richiesto nella nota del 20.6.1996, prot.n.66511 del 20.6.1996 e successiva del 26.9.1996 prot.n.99583 del 27.9.1996, si trasmette gli atti deliberativi che ineriscono alla modifica della convenzione, stipulata tra Comune di Grosseto e L'Impresa Biemme Costruzioni snc con sede in Grosseto V.Scansenese n. 297, in data 6.9.1991 rogito Notaio Dott. A.Marchio di Grosseto.

Inoltre, per quanto attiene alle altre richieste da Lei formulate nelle citate note, sia tecniche che amministrative, si fa presente che la complessità della problematica, in relazione alla quale questa Amministrazione Comunale ha in corso verifiche presso organi interni alla medesima, presso organi esterni, sia per quanto attiene agli aspetti da Lei osservati e contestati, che per quanto riguarda risvolti sulla competenza ad approfondire nel merito le questioni sollevate, non consente, al momento, di fornire una compiuta risposta. Infine, per una sollecita verifica tecnica delle superfici oggetto di contestazione, si richiede una perizia giurata di parte.

In relazione a quanto precede, i termini di cui alla Sua lettera del 26.09.1996 prot.n.99583 del 27.9.1996 si intendono sospesi sino alla conclusione delle verifiche.

GC.FF.

IL DIRIGENTE
(DOTT. TARSU FRANCO)



V²
ASSESSORE
ALL'EDILIZIA - CASA
Dr. L. Pieraccini



COMUNE DI GROSSETO

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 424425
02 DIC. 1996
CAT. 8 CL. 9 FASC. 0

Prot. N. Dip. II Settore A/URBANISTICA

Li 28/11/1996

Risposta a Nota N. del 19

Oggetto: Richiesta elementi informativi su fabbricato di V.Mozart lotto N°9 "BIEMME
COSRTUZIONI"

Allegati N.

SIG.FALZEA BRUNO

V.MOZART n°23

RACCOMANDATA A.R.

Grosseto

In relazione alle richieste prodotte dalla S.V. di cui alle note 27.9.1996 prot. n°99583, 13.11.1996 prot.n°117814 questa Amministrazione con nota del 4.10.1996 prot. n°102757, Le ha richiesto tra l'altro, perizia giurata di parte, sulla consistenza effettiva dell'alloggio in oggetto e cioè superficie in proprietà esclusiva e quota proporzionale di parti condominiali.

Tenuto conto che nell'attualità, la S.V. non ha ottemperato a tale richiesta, questa Amministrazione, verificati gli atti alla pratica edilizia n°90/1430 e successive varianti, ritiene che il progetto presentato sia conforme alle normative di zona del P.E.E.P. in loc. Fosso dei Molini, ad eccezione del calcolo dei posti auto e spazi di manovra che risulta errato, in quanto sono stati in esso inseriti, alcuni spazi di manovra ricadenti, invece, su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Tale difformità dovrà essere pertanto, corretta alla luce della Legge N°122/'89 facendo in modo che tale superficie possa essere ricavata all'interno dell'area concessa in diritto di superficie alla Impresa BIEMME COSTRUZIONI.

Si precisa, anche, che è stata presentata richiesta di agibilità, con dichiarazione di conformità in data 18/4/1996 prot.n°43030.

La scrivente Amministrazione, rappresenta, inoltre che qualsiasi riferimento al quadro tecnico economico (Q.T.E.) deve essere chiarito con la ditta esecutrice dei lavori, con il progettista Ing. Antonio Ludovico e con il Ministero Lavori Pubblici Segretariato Generale CER-ROMA che ha approvato tale documento in data 28.7.1994., in quanto questa Amministrazione ha eseguito solo una verifica sugli atti presentati che fossero regolarmente approvati dagli Enti competenti e non sulla ripartizione delle superfici per i singoli alloggi.

Infine per il rispetto dei parametri di cui alle L.L.R.R. n°48/'88 e n°28/'91, ai fini del finanziamento pubblico, si fa riferimento al certificato dell'Ing. Antonio Ludovico, di cui si allega copia.

In relazione alla Sua nota del 22/11/'96 prot.n°121558 questa Amministrazione Comunale tramite gli organi di competenza (VV.UU.) ha richiesto un sopralluogo per accertare quanto da lei evidenziato.

FF/

V° L'ASSESSORE ALLA CASA
(DOTT. LUIGI PIERACCINI)



IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(DOTT. TARSIS FRANCO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VIRTUALE DELL'EDIFICIO DI N.16 ALLOGGI
DA REALIZZARE IN GROSSETO - LOTTO n° 9 PEEP "FOSSO DEI MOLINI" -
A CURA DELLA BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. - CON FINANZIAMENTO C.E.R.

LEGGE 11.3.1988, n.67.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.u.)

Alloggi n.16 delle seguenti superfici nette:

$$(n.4 \times 76,41) + (n.2 \times 78,05) + (n.10 \times 78,00) = mq.1241,74$$

SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE (S.n.r.)

- balconi di pertinenza degli alloggi = mq. 244,58
- cantinole e soffitte di pertinenza = mq. 249,29
- androni = mq. 24,00
- porticati liberi = mq. 403,45

$$\text{Totale S.n.r.} = mq. 921,32$$

$$S.n.r. = mq.1241,74 \times 45\% = mq.558,78 < mq.921,32$$

SUPERFICIE PARCHEGGI (S.p.)

- box privati = mq. 287,40
- spazi di manovra = mq. 241,44

$$\text{Totale S.p.} = mq. 528,84$$

$$S.p. = mq.1241,74 \times 45\% = mq.558,78 > mq.528,84$$

SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.)

$$S.c. = S.u. + 60\% (S.n.r. + S.p.)$$

$$S.c. = mq.1241,74 + 60\% (mq.558,78 + mq.528,84)$$

$$S.c. = mq.1894,31$$

Ing. ANTONIO LUDOVICO
Via Giacosa 47 Tel. 0564-491157
58100 GROSSETO
Cod. Fisc. LDV NTN 43P20 1504B
Partita IVA 00205790538

Autografo



COMUNE DI GROSSETO

Alleg. 8

DIPARTIMENTO II^A SETTORE A "URBANISTICA A/2"
EDILIZIA PRIVATA/PUBBLICA
VIA SONNINO, 50 - 58100 GROSSETO
TEL. 0564/488111 - FAX 0564/488658

prot. n.

COMUNE DI GROSSETO	
ARCHIVIO GENERALE N°	64022
04 LUG. 1997	
CAT. X	CL. P. FACC. D.

Grosseto, li 3 LUG. 1997

Oggetto: Richiesta di verifica relativa alla sistemazione esterna al fabbricato sito in V. Mozart, n. 17, 19, 21, 23, realizzato dalla Biemme Costruzioni - Rinnovo istanza del 21.11.96, presentata dal sig. Falzea Bruno.

RACCOMANDATA A.R.

Studio Legale
Avv. Andrea De Cesaris
Via Aquileia, n.63
GROSSETO

In riferimento a quanto richiesto nella nota del Suo cliente, Sig. Falzea Bruno, del 21.11.1996 pervenuta il 22.11.1996 prot.n.121558 e riprodotta da quest'ultimo, una seconda volta il 20.06.1997 prot.n.59566, si rappresenta che con nota in data 28.11.1996 prot.n. 124475 del 02.12.1996, è stato richiesto al locale Comando Polizia Municipale di effettuare opportuni accertamenti in ordine a quanto in essa contenuto. Di quanto sopra, ne è stato posto a conoscenza il Suo cliente, con nota 28.11.1996 prot.n.124426 del 02.12.1996.

Con informativa del 10.12.1996 prot.n.127609 il locale Comando Polizia Municipale ha comunicato di avere in corso gli accertamenti richiesti finalizzati a verificare la rispondenza dei lavori eseguiti, alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata.

Con successiva nota 18.01.1997 prot.n.5761 con oggetto: "Comunicazione per presunta violazione delle leggi urbanistiche - art.4/4^a comma - L.47/85", il locale Comando Polizia Municipale ha trasmesso le risultanze degli accertamenti ed i rilievi fotografici eseguiti, relativamente ai sopralluoghi richiesti, presso il fabbricato di V.Mozart 17-19-21-23.

Al riguardo, per una migliore comprensione ed approfondimento, si fa riferimento alla informativa succitata, allegata in copia alla presente, essendo affrontati aspetti prettamente tecnici.

A seguito di tali accertamenti, l'Amm.ne Com.le, ha emesso, nei riguardi del sig. Cantelli Marco, proprietario dell'appartamento di V.Mozart, n.19, Ordinanza sindacale n.48 in data 30.01.1997, per sospensione lavori ex-art.4 L.28.02.1985 n.47.

In data 09.01.1997 prot.n.3161 del 13.01.1997, la Biemme Costruzioni, a firma del suo legale rappresentante, ha prodotto, relativamente al fabbricato di n. 16 alloggi, di cui trattasi, denuncia inizio attività con relazione di asseveramento delle opere da realizzare a firma del progettista, concernenti la sistemazione esterna e definizione aree, ai sensi della L.122/1989 e L.1150/1942, come meglio specificate nella comunicazione (DIA), in argomento.

Successivamente, dalla relazione dei tecnici istruttori, geom.F.Fantoni e geom.F.Cerri, per quanto di rispettiva competenza, di cui alla nota 31.01.1997, è risultato: "..... - dalla DIA



COMUNE DI GROSSETO

emerge che parte delle opere di pavimentazione (porzione degli spazi di manovra e dei posti auto, a ridosso dei due fianchi del fabbricato) sono state eseguite successivamente alla chiusura dei lavori, avvenuta il 15.12.1993 e a concessione edilizia scaduta; - anche dal verbale dei VVUU si evince la suddetta condizione, in più i vigili pongono in evidenza che le opere di pavimentazione già realizzate, risultano in difformità dalla c.e. n.437/91 - PE 90/1430, a suo tempo rilasciata per la costruzione del fabbricato in via Mozart, lotto n.9 PEEP Fosso dei Molini. In proposito si dà atto che i lavori, realizzati in difformità dalla c.e. di cui sopra, sono effettivamente costituiti da opere di scarsa rilevanza edilizia, in quanto trattasi di lavori parziali alle sistemazioni esterne, eseguiti con la semplice posa in opera a secco di betonelle di colore rosato, e la realizzazione di un cordolo per il contenimento delle stesse."

Alla luce di quanto sopra, alla Ordinanza sindacale n.48 in data 30.01.1997, ha fatto seguito l'Ordinanza sindacale n.110 del 27.02.1997, emessa nei riguardi dei proprietari del fabbricato di V.Mozart, dal civico 17 al 23, così come identificati e generalizzati nella Ordinanza di cui trattasi, per opere eseguite in parziale difformità alla concessione edilizia di cui alla L.28.02.1985, n.47, art.12.

Inoltre, dalla relazione del tecnico istruttore, geom.F.Fantoni, in data 14.04.1997, è stato precisato che le opere di sistemazione esterna di cui al verbale 18.01.1997 prot.n.5761 dei VVUU, risultano conformi alle NTA di zona.

In conseguenza di quanto sopra, con nota 30.04.1997, prot.n.42404 del 05.05.1997, è stato richiesto, al locale Ufficio Tecnico Erariale, l'aumentato valore venale dell'immobile, di proprietà della Biemme Costruzioni, a seguito della avvenuta esecuzione delle opere abusive di cui all'art. 28 L. 28.02.1985, n.47, concernenti: sistemazioni inerenti spazi posti ai fianchi del fabbricato, nei prospetti est e sud-ovest, previa posa in opera di pavimentazione costituita da elementi in cemento del tipo betonella di coloritura rosata.

Infine, per completezza d'informazione, si rileva non essere stato presentato, da parte della Impresa Biemme Costruzioni, richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85, per la eventuale sanatoria delle opere inerenti le sistemazioni esterne al fabbricato.

Per ulteriori chiarimenti in proposito, la documentazione inerente la istruttoria, è depositata, per quanto attiene agli aspetti tecnici, agli atti dell'ufficio Edilizia privata ed Ufficio abusi, di questa Amministrazione Comunale.

Ces



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(DOTT. TARS FRANCO)

[Handwritten signature]

VERBALE di PERIZIA TECNICA

In seguito ad incarico conferitoci dal geom. Bruno Falzea, noi sottoscritti Ingg. Attilio Regolo con studio in via Carducci e Sarino Luppino iscritti presso l'Ordine degli Ingg. di Grosseto rispettivamente al N. 205 e al N. 471 abbiamo redatto la presente relazione di perizia concernente il seguente oggetto:

A): Calcolo della Superficie Complessiva (S.c.) relativa all'unità immobiliare sita in Grosseto, nel fabbricato di via Mozart n° 23, scala D, primo piano, interno 1 sulla base delle vigenti Leggi in materia di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88), citate in parte anche nella CONVENZIONE stipulata, ai sensi dell' art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, tra la Società BIEMME Costruzioni S.n.c. ed il COMUNE di GROSSETO datata 06/09/1991.

Sulla scorta dei disegni allegati al contratto preliminare di compravendita stipulato il 25/10/1991 fra il geom. FALZEA e la BIEMME COSTRUZIONI, e su altri fornitici dallo stesso (planimetrie delle varie unità immobiliari del lotto n° 9 riguardanti il complesso edificato dalla BIEMME e piante dei locali tecnici situati al sottotetto), si è proceduto alle operazioni ritenute necessarie a tale scopo.

Dalle visite in loco e dai dati riportati sugli elaborati cartacei rispondenti dimensionalmente con sufficiente approssimazione a quanto realizzato, si è potuto procedere ai necessari calcoli per ottenere le varie superfici, che sommate danno la SUPERFICIE RICERCATA, con dimostrazioni e giustificazioni qui di seguito riportate. Non vengono considerate le piccole variazioni dovute a spostamenti di tramezzi, in quanto non influenti sul totale della Superficie Utile (S.u.) da considerare.

Come prevede il D.M. n° 822 del 21/12/1978 agli art. 7 e 8, richiamato dalla CONVENZIONE art.9 pag. 13 rigo 1° e seguenti, per gli alloggi di EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA CONVENZIONATA, ai fini del calcolo del prezzo di vendita delle abitazioni, si riportano le definizioni delle seguenti SUPERFICI:

- per **Superficie complessiva (S.c.)** si intende quella costituita dalla Superficie utile abitabile (S.u.) aumentata del 60% della Superficie non residenziale (S.n.r.), secondo la seguente formula: $S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$;

- per **Superficie non residenziale (S.n.r.)** si intende quella relativa a: androni di ingresso o porticati liberi, logge e balconi, cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, autorimesse o posti macchina coperti ed altri locali a stretto servizio della residenza, - **vedi deliberazione del Consiglio Regionale del 26/07/89 n° 356 riportata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°64 del 22/11/1989**, che fa riferimento alla L.R. n° 48 del 11/07/1988 e il D.M. 308 del 19/07/1988 lettera e), - Superficie non residenziale, che a norma delle stesse Leggi deve essere uguale a un **max di 40% della S.u., oltre un massimo di 18,00 mq.** per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio.

E' da tenere presente anche che in base al D.M. LL.PP. n° 801 del 10/05/1977 art. 2 - **Superficie Complessiva - (S.c.)**, ultimo comma : <<I porticati di cui al punto c) (androni di ingresso e porticati liberi) sono esclusi dal computo della Superficie Complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prevedano l'uso pubblico>> per cui, tenuto presente che come è riportato nella CONVENZIONE, art.3 comma 4° <<Le aree concesse in diritto di superficie sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazione presenti o future poste in essere dalla Amministrazione Comunale, sia specificatamente per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal piano di zona all'interno del lotto e realizzate dal concessionario>>, si desume che tali aree non vadano computate nel calcolo delle superfici non residenziali;

- **per Superficie utile (S.u.)** si intende la superficie del pavimento al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi.

L'immobile realizzato dalla Società BIEMME risulta così composto:

a) al piano terra:

- n° 16 autorimesse, che da progetto risultano essere: n° 12 di 18,00 mq. e n° 4 di 17,85 mq.;

- n° 16 cantinole di cui n° 11 di 3,90 mq. e n° 4 di 3,87 mq. e n° 1 di 2,40 mq. circa;

- n° 4 vani scala rispondenti ai numeri civici 17-19-21-23; in ogni vano scala stato realizzato sotto la seconda rampa un piccolo locale che ospita il serbatoio idrico (autoclave) ad uso comune, in difformità al progetto che invece prevedeva tale installazione nei locali realizzati al terzo piano (quarto fuori terra);

- **zona porticato ad uso collettivo e pubblico;**

- **resede** prevista in progetto secondo le prescrizioni comunali (vedere progetto dell'Ing. A. Ludovico, tavola 14, planimetria del piano terra variante alla tavola n°3, non conforme alle dimensioni ivi riportate sia in larghezza che in lunghezza;

b) al primo piano:

- n° 8 alloggi che da progetto risultano essere: n° 1 di 78,05 mq., n° 5 di 78,00 mq., n° 2 di 76,41 mq.;

c) al secondo piano:

- come da proiezione verticale del primo piano e con la stessa tipologia di questo, n° 8 alloggi che da progetto risultano essere: n° 1 di 78,05 mq., n° 5 di 78,00 mq., n° 2 di 76,41 mq.;

d) al terzo piano:

- **si sarebbero dovuti realizzare**, come previsto in progetto tavola 18 "Pianta del sottotetto variante alla tavola 7", **i volumi tecnici**, consistenti in n.7 bilocali e n.1 locale, che si sarebbero dovuti destinare a **stenditoi coperti e alla localizzazione di serbatoi idrici** (vedere relazione dell' Ing. A. Ludovico del 25/10/1990), incluso disimpegno, come previsto dalla **variante del 30/05/1991** dello stesso progettista, oltre a n°8 terrazzini con destinazione di stenditoi esterni, il tutto ad uso condominiale, mentre **in realtà** **gli stessi locali risultano essere stati destinati, in difformità a quanto**

previsto dalla tavola 18 ed alla stessa relazione del progettista, in proprietà esclusiva degli acquirenti degli alloggi dei secondi piani, privandone di conseguenza l'uso, ed addirittura l'accesso, agli acquirenti degli alloggi siti al primo piano tra i quali il Falzea.

A maggior chiarimento pertanto si specifica che ogni vano scala comprende, allo stato attuale, n° 2 alloggi al primo piano, n° 2 alloggi al secondo piano e n° 2 bilocali al terzo piano che, non hanno mantenuto la loro natura di locali condominiali, ma sono posseduti esclusivamente dagli acquirenti degli alloggi del secondo piano.

Non risultano invece realizzati al piano terra:

- zona ad uso spazi di manovra indebitamente computata pro-quota dalla Biemme al Falzea come Superficie parcheggi (S.p.) che, secondo gli elaborati progettuali, tav. 10 "Schemi planovolumetrici", risulta di complessivi 155,62 mq. che sommati alla superficie delle autorimesse e dei parcheggi, risultano pari a 528,77 mq.. La superficie relativa agli spazi di manovra in realtà non poteva essere considerata sia perchè ricadente fuori dal lotto n. 9 assegnato alla Biemme, sia perchè si tratta di marciapiede e di strada di proprietà pubblica. Inoltre, per quanto riguarda il calcolo della Superficie parcheggi (S.p.), la normativa vigente all'epoca non ne prevedeva alcuna incidenza, che, tra l'altro, non trattandosi di superficie coperta, non avrebbe tuttora le caratteristiche dettate dall'attuale normativa.

Per l'alloggio di che trattasi la Superficie utile (S.u.) deriva dal calcolo di una semplice somma di superfici elementari così come risultano riportate in progetto:

Soggiorno	:	18,92	mq.
Cucina	:	8,08	mq.
Camera Letto 1	:	14,06	mq.
Camera Letto 2	:	9,24	mq.
Camera Letto 3	:	9,12	mq.
Bagno grande	:	5,69	mq.
Bagno piccolo	:	2,97	mq.
Disimpegno	:	6,08	mq.
Ripostiglio	:	2,25	mq.

che danno una Superficie utile (S.u.) = 76,41 mq. (riportata pure nella pianta allegata all'atto preliminare di compravendita fra Biemme e Falzea).

Ai fini del calcolo della Superficie non residenziale (S.n.r.) invece devono considerarsi:

n° 2 Balconi (6,60 + 7,80)	=	14,40	mq.
Ripostiglio (o cantinola) al P.T.	=	3,87	mq.

Androni scala: dal calcolo del progettista, ing. A. Ludovico risulta una superficie pari a **1,50 mq.** (mq. 24,00 : 16), che però, non potendo risalire alla superficie (mq. 24,00) dallo stesso calcolata, noi quantifichiamo sulla base delle misure accertate: $2,50 \times 3,60 = 9,00 \text{ mq.} / 4 = 2,25 \text{ mq.}$

Soffitte: dalla pianta relativa, limitatamente al vano scala interessato all'alloggio in oggetto, si può calcolare la superficie totale di queste, che va poi divisa per 4 (numero degli alloggi per vano scala); si ha:

$$2 \times (\text{m. } 2,025 \times 4,05 \text{ m.}) + (\text{m. } 4,15 \times 3,30 \text{ m.}) + (\text{m. } 1,50 \times 1,45 \text{ m.}) - 0,10 \times (\text{m. } 2,20 + 1,50 \text{ m.}) = 47,40 \text{ mq.};$$

$$\text{per cui: mq. } 47,40 / 4 = 11,85 \text{ mq.};$$

$$\text{Garage civico n° 16 : (m. } 2,975 \times 6,00 \text{ m.}) = 17,85 \text{ mq.};$$

La cui somma, non considerando il garage risulta perciò essere pari a :

$$\text{mq. } (14,40 + 3,87 + 2,25 + 11,85) = 32,37 \text{ mq.}.$$

Non potendo però includere la porzione di superficie relativa alle soffitte nella somma delle superfici non residenziali in quanto il Falzea ne è stato illegittimamente escluso, la superficie netta non residenziale (S.n.r) risulta di :

$$\text{mq. } (14,40 + 3,87 + 2,25) = 20,52 \text{ mq..}$$

Dovendo la **S.n.r.** essere minore o uguale al 40% di S.u., oltre ad un max di 18,00 mq. di autorimessa, si deduce che la Superficie netta non residenziale massima da considerare nel calcolo (essendo S.u. = 76,41 mq.) è di 30,56 mq. (mq. 76,41 x 40%).

Per cui la **Superficie complessiva (S.c.)**, se si fosse proceduto secondo i parametri pubblicitici dettati dalle norme, risulterebbe pari a :

$$\text{S.c.} = \text{S.u.} + 60\% \text{ S.n.r.} = \text{mq. } 76,41 + 60\% (\text{mq. } 30,56 + 17,85 \text{ mq.}) = 105,45 \text{ mq.}$$

Tenuto conto però che la effettiva Superficie netta non residenziale risulta essere, come evidenziato nelle precedenti determinazioni pari a **20,52 mq.** e cioè inferiore a quella massima (**30,56 mq.**), la superficie da considerare nel calcolo è di **20,52 mq..**

Dunque la Superficie complessiva (S.c.) in realtà risulta di :

$$\text{S.c.} = \text{S.u.} + 60\% \text{ S.n.r.} = 76,41 + 60\% (20,52 + 17,85) = 99,43 \text{ mq.}.$$

Inoltre per tener conto della reale situazione consolidata, essendo i locali realizzati al terzo piano (IV° fuori terra) stati venduti in proprietà esclusiva di coloro che hanno acquistato gli alloggi posti al secondo piano, per essere più precisi, si deve ripartire la Superficie non residenziale (S.n.r.) - quale ad esempio: androni scala, spazi di manovra (inesistenti, non previsti dalla normativa vigente all'epoca, oltre che non rispondenti alle caratteristiche imposte dal decreto n.118 emanato dal Ministro dei LL.PP. in data 09/04/90), parcheggi (da non computare perché riguarda la L. 122/89 che deve essere rispettata in tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, oltre che per i

motivi precedenti) – anziché in parti uguali per 16 alloggi, per 16 + 1,8 aggiunte unità immobiliari (quelle realizzate al terzo piano, come pure avvalorato dalle tabelle millesimali condominiali redatte dall' arch. Maurizio Bernazzi incaricato dalla stessa Biemme), **in modo proporzionale** per cui la Superficie non residenziale (S.n.r.) diventa: **mq. (14,40 + 3,87 + 1,93) = 20,20 mq.**

Ove = 1.93 mq. deriva dalla ripartizione proporzionale:

$$\frac{9,00 \times 76,41}{78,00 \times 2 + 76,41 \times 2 + 47,40} = 1,93 \text{ mq.}$$

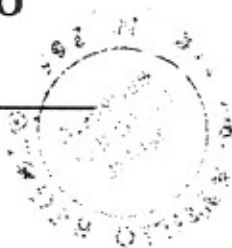
e la Superficie Complessiva :

$$\text{S.c.} = \text{S.u.} + 60\%(\text{S.n.r.} + 17,85 \text{ mq.}) = \text{mq. } 76,41 + 60\%(20,20 + 17,85) = \underline{99,24 \text{ mq.}}$$

Tale superficie sarà quella che poi, moltiplicata per il Prezzo Medio Base darà il prezzo di vendita dell'alloggio del Falzea.

Ing. ATTILIO REGOLO

Attilio Regolo



Ing. SARINO LUPPINO



Sarino Luppino

Cron. 364

PRETURA DI GROSSETO

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno 23 del mese di Febbraio nella Cancelleria della Pretura di Grosseto, dinanzi al sottoscritto Cancelliere, sono personalmente comparsi i sigg. ing. Attilio Regolo nato in e residente in Grosseto via Ginori 31, con studio tecnico in Grosseto via Carducci 90, C.F. RGLTTL47M31B717F e ing. Sarino Luppino nato in Asmara (EE) il 10-12-1948, residente in Grosseto via Lago di Varano 8, C.F. LPPSRN48T10Z315K, i quali chiedono di poter Asseverare con giuramento la perizia che precede composta da 5 pagine.

Ammoniti sulle responsabilità che con giuramento assumono e sulle conseguenze dello stesso, i periti pronunciano il giuramento con la formula di rito :

"Giuro di avere bene e fedelmente eseguito l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

Si è quindi redatto il presente verbale; letto, confermato e sottoscritto.

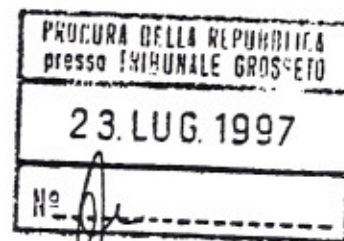
I PERITI

Ing. Sarino Luppino
Ing. Attilio Regolo



IL CANCELLIERE

Maria Santoro



PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso il Tribunale di Grosseto

Procedimento penale 1229/95
nei confronti di
A/R ad esposto di Falzea Bruno

Pubblico Ministero Dott. Vincenzo Pedone
Consulente Tecnico Arch. Giancarlo Tesei



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione si compone di 24 pagine dattiloscritte su una sola facciata, timbrate e firmate.

22.7.1997

Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Giancarlo Tesei, libero professionista con studio in Grosseto, Via del Pinturicchio 12, veniva convocato il giorno 8 Maggio 1997 presso gli uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto. In quella sede il P.M. Dott. Vincenzo Pedone, incaricava il sottoscritto di una consulenza tecnica nell'ambito del procedimento in oggetto.

Veniva posto al tecnico il seguente quesito:

- a) *"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti Pubblici o presso l'Impresa costruttrice, con l'assistenza, se necessaria, della Polizia Municipale di Grosseto, dica il Consulente se nella procedura amministrativa e nella esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile dell'esponente Falzea Bruno, siano ravvisabili irregolarità di rilievo amministrativo o penale."*

Il giorno 30 Maggio 1997, si eseguiva un sopralluogo presso l'immobile in questione, in loc. Fosso dei Mulini, Via Mozart di Grosseto ed un successivo sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosseto, senza redigere verbale ed acquisendo documentazioni in copia.

Il Sig. Falzea, su mia richiesta e tramite il suo avvocato mi ha fornito alcune planimetrie dell'immobile con la esatta indicazione dell'unità immobiliare assegnatagli.

Ho incontrato in varie occasioni negli uffici comunali la Dott.ssa Ginanneschi, il Dott. Tarsi e l'Architetto Chionsini tutti impiegati dell'Ufficio Tecnico dove ho acquisito in copia alcuni documenti.

Il Geom. Fantoni, tecnico istruttore dell'Ufficio tecnico mi ha fornito uno schema del calcolo del PMB.



Ho dato notizia all'Ing. Ludovico, Assessore all'Urbanistica ed all'Edilizia Privata, nonché progettista dell'intervento edilizio, delle mie acquisizioni presso i suoi uffici.

L'arch. Chionsini, funzionario comunale, mi ha fornito copia del computo metrico estimativo per la costruzione del fabbricato del lotto 9. (A44 e A45)

L'arch. Catoni, da me contattato ha fornito chiarimenti circa il calcolo della superficie dell'appartamento come descritto nella sua perizia giurata agli atti. (A39)



- b) alla stipula del contratto condizionato di mutuo entro 10 mesi
 c) all'ultimazione dei lavori entro 15 mesi
 Il non rispetto dei termini stabiliti comporta la decadenza dal finanziamento.

L'area viene assegnata con atto notarile del 6.9.1991.
 I lavori iniziano in data 10.10.1991, quindi nel termine dei cinque mesi.
 I lavori finiscono in data 15.12.1993, circa otto mesi dopo la scadenza di legge.
 Il superamento del termine non può comunque essere imputato all'Impresa, in quanto il Comune di Grosseto, appaltatore ad altre ditte delle opere di urbanizzazione, ha ancora oggi in corso il completamento delle opere di urbanizzazione.
 Il termine di ultimazione dei lavori riportato non corrisponde pertanto al reale termine di ultimazione dei lavori, sicuramente di molto precedente ma non ufficializzato dalla Direzione dei Lavori e dall'Impresa perché collegato alla più generale realizzazione delle opere di urbanizzazione del PEEP.

5 Del calcolo del PMB (prezzo medio base) ovvero del prezzo di prima cessione

(A42)

Il prezzo medio base, ovvero il prezzo medio di prima cessione degli alloggi viene determinato in applicazione del punto 1.5 dell'allegato D del BURT 64 del 22.11.1989, così come riportato all'articolo 9 della convenzione per l'assegnazione dell'area alla Biemme.

Il prezzo di prima cessione o Prezzo medio base ,PMB, è formato nel nostro caso da :

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie determinato in via provvisoria in lire 81.102.480 oltre IVA ; tale corrispettivo viene determinato "in via provvisoria" perché l'esproprio non è stato ancora perfezionato e potrebbe accadere che le aree costino più o meno di quanto presupposto dal Comune in sede di determinazione del prezzo di esproprio ;



- b) corrispettivo per le urbanizzazioni primaria e secondaria, pari nel nostro caso a lire 172.491.450 ;
 c) costo di costruzione comprensivo di utile di impresa sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel capitolato medesimo e nella convenzione ;

il costo massimo riferito alla superficie complessiva dell'alloggio è determinato come segue :

- 1) per le opere in elevazione 305.000 £/mq
 - 2) costo delle fondazioni, scavi, sbancamenti ecc., variabile dal 4,50% ad un massimo del 14% del costo delle elevazioni di cui al punto precedente ;
 - 3) aggiornamento secondo le variazioni dell'indice ISTAT dei costi di cui ai precedenti punti 1 e 2 dal mese successivo alla stipula della convenzione fino al mese di ultimazione dei lavori;
- d) spese generali comprensive di spese tecniche, oneri promozionali, oneri finanziari (mutuo ed IVA esclusi) che nel nostro caso non possono superare l'11%

Applicando questi criteri agli elementi di base della progettazione otteniamo dati diversi rispetto a quelli stabiliti dal Comune, nel dettaglio :

La superficie complessiva dell'alloggio, calcolata applicando i criteri contenuti nell'allegato D al BURT 64 del 22.11.1989 e quelli riportati all'art. 9 della convenzione, è pari a :

Superfici utili		
Alloggio	mq 76,41 x 100%	76,41 mq
Superfici accessorie		
Balconi dell'alloggio e ripostigli al PT	mq 18,27	
Quota parte del porticato libero, androni scale e volume tecnico delle scale		
(649,09 mq (a)/ 1241,74 mq(b) x 76,41 mq(u)	mq 39,94	
dove (a) è la superficie libera dei porticati, (b) è la somma complessiva delle superfici utili e (u) è la superficie utile dell'appartamento del Falzea		
La somma delle superfici accessorie con esclusione dell'autorimessa è però superiore al massimo ammissibile che è pari al 40% della superficie utile ovvero 30,564 mq, pertanto solo questi devono essere computati		
Superficie virtuale accessoria	mq 30,57	



Autorimessa	mq 17,85	
Non si aggiunge lo spazio di manovra in quanto esso ricade in aree esterne al lotto e quindi non è in concessione alla BIEMME		
Totale superfici accessorie	mq 48,42 x 60%	29,06 mq
Totale della superficie complessiva		105,47 mq

La superficie complessiva risulta inferiore rispetto a quanto certificato dal Comune in data 10.10.1995 e asseverato dall'Arch. Catoni in data 27.1.1997 perché non si sommano i cosiddetti "spazi di manovra" che ricadono al di fuori del lotto e quindi non sono di competenza BIEMME e si riducono le superfici accessorie al 40% delle superfici utili, come prescritto dalla norma regionale.

- 1) per quanto riguarda il punto a), ovvero il costo delle aree, il Comune stabilisce una "incidenza area" pari a lire 42.813 al mq; tale incidenza deriva dalla divisione del costo complessivo dell'area per i mc realizzabili così come riportati alla colonna 11 del QTE:

$[(4640 \text{ mc} + 2118,54 \text{ mc}) \times 12.000 \text{ €/mc}]$	81.102.480 lire
$(81.102.480 \text{ lire} / 1894,40 \text{ mq})$	42.813 lire

ma in data 10.11.1995 la Giunta Comunale con delibera n.2000 stabilisce che per errore materiale sono stati computati a carico della BIEMME Costruzioni per l'assegnazione del lotto 612,59 mc in eccedenza e delibera la restituzione della somma corrispondente ai maggiori oneri per area ed urbanizzazioni. Per cui il nuovo conteggio per "incidenza area" diventa:

$[(4640 \text{ mc} + 1505,95 \text{ mc}) \times 12.000 \text{ €/mc}]$	73.751.400 lire
$(73.751.400 \text{ lire} / 1894,40 \text{ mq})$	38.935 lire

- 2) per quanto riguarda il punto b), ovvero gli oneri di urbanizzazione, il Comune stabilisce un contributo pari a lire 91.057 al mq; tale incidenza deriva dalla divisione del costo complessivo degli oneri per i mc realizzabili così come riportati alla colonna 11 del QTE:

$[(4640 \text{ mc} + 2118,54 \text{ mc}) \times 25.522 \text{ €/mc}]$	172.491.450 lire
$(172.491.450 \text{ lire} / 1894,40 \text{ mq})$	91.057 lire

ma in data 10.11.1995 la Giunta Comunale con delibera n.2000 stabilisce che per errore materiale sono stati computati a carico della BIEMME Costruzioni per l'assegnazione del lotto



612,59 mc in eccedenza e delibera la restituzione della somma corrispondente ai maggiori oneri per area ed urbanizzazioni. Per cui il nuovo conteggio per oneri di urbanizzazione diventa :

[(4640 mc + 1505.95 mc) x 25.522 £/mc] 156.856.928 lire
(156.856.928 lire / 1894,40 mq) 82.800 lire

3) Per quanto riguarda il punto c), ovvero il costo delle elevazioni esso è e rimane stabilito in lire 305.000 per legge.

Il costo delle opere di fondazione, che viene indicato pari a lire 46.240 al mq, corrispondenti al 15,16% del costo delle elevazioni, pur essendo stato ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico comunale, comunque non può essere addebitato per intero ma solo per 42.700 lire al mq, come previsto dalla norma regionale.

Quindi il nuovo PMB assume la seguente conformazione :

	Come elaborato dal Comune	Alla data della convenzione 12/90	Aggiornato al settembre 1991
Costo di elevazione	305.000	305.000	305.000
Incidenza fondazioni	46.240	42.700	42.700
Totale parziale	351.240	347.700	347.700
Aggiornamento (139,6% e 156,92%)	489.860	485.390	545.610
Totale parziale	841.100	833.090	893.310
Spese tecniche (11%)	92.520	91.640	98.265
Totale parziale	933.620	924.730	991.575
Incidenza area	42.813	38.935	38.935
Incidenza oneri	91.057	82.100	82.100
PREZZO MEDIO BASE	1.067.490	1.045.765	1.112.610

Quindi non 1.067.490 ma 1.045.765 e, per quanto riguarda l'aggiornamento non 1.135.540 ma 1.112.610.



6 *Calcolo del prezzo di prima cessione dell'alloggio*

	dall'Impresa BIEMME	dal CT
Superficie complessiva convenzionale	130,19 mq	105,47
PMB elaborato al 12/90	1.067.490	1.045.765
PMB elaborato al 9/91	1.135.540	1.112.610
Prezzo iniziale dell'appartamento	139.000.300	110.296.834
Prezzo finale dell'appartamento	147.835.950	117.346.980

A questi "costi base" è ammissibile che si aggiungano i costi relativi a :

- a) accatastamento ed eventuale redazione delle tabelle millesimali
- b) oneri per la accensione del mutuo
- c) allacciamenti alla rete di distribuzione energia e comunicazioni.

7 *Alcuni argomenti proposti dall'esponente*

Del costo iniziale dell'appartamento.

Il costo dell'appartamento, come riportato nel contratto preliminare di compravendita, è pari a lire 122.000.000.

Tale costo non è basato sulla applicazione del "prezzo medio base" moltiplicato per la superficie virtuale dello appartamento, ma deriva da un arrotondamento del costo dell'immobile così come riportato nel modello predisposto per la formazione del Quadro Tecnico Economico. (A4 ed A19)

Dal QTE ricaviamo che il prezzo di lire 121.623.740 deriva dalla moltiplicazione del costo globale, pari a 578.450 lire, per la superficie complessiva, a sua volta pari a 116.81 mq.

Il procedimento sembra improprio perché tali riferimenti sono utilizzabili per legge per la determinazione del finanziamento



to concedibile e non per la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio : è vero però che comunque rimane salvo il principio del rapporto tra il costo globale della costruzione e quello del prezzo di cessione di cui esso costituisce parte ed è anche vero che tale prezzo di cessione è comunque modificabile per aggiornarlo ai nuovi valori determinati dalla mutata congiuntura economica, ma sembra difficilmente applicabile il criterio dell'aggiornamento del prezzo basato sulla modifica dei dati tecnici riferiti alla superficie utile ed a quella degli spazi accessori.

Ovvero il passaggio dai 116,81 mq della superficie riportata nel QTE (che portano ai 120.000.000 iniziali) ai 130,19 mq utilizzati per la determinazione del prezzo di prima cessione (che portano invece ai 139.000.000 richiesti): o l'uno o l'altro.

Si è poi verificato che i valori della superficie non sono né l'uno né l'altro.

Il prezzo di prima cessione dell'alloggio, sulla base dei miei calcoli, avrebbe dovuto essere pari a lire 110.296.834, poi aggiornato a lire 117.346.980.

Tutte le eventuali eccedenze di superficie accessoria e quindi di prezzo avrebbero eventualmente dovuto essere addebitate all'esponente con la stessa procedura con la quale la BIEMME ha venduto i vani sottotetto agli assegnatari degli alloggi dell'ultimo piano.

Di questa procedura doveva darsi atto nel preliminare di compravendita anche per escludere chiaramente dal finanziamento agevolato ogni e qualsiasi superficie o volume accessoria non computabile perché eccedente le specifiche di legge.

Del versamento di acconti da parte dell'assegnatario e della erogazione dei fondi del mutuo agevolato.

L'Impresa esecutrice ha avuto due erogazioni distinte in conto mutuo dalla BNL di Grosseto, e precisamente :

il 3 agosto 1992 per lire 500.000.000

il 21 dicembre 1992 per lire 220.000.000. (A11)

Negli stessi periodi l'Impresa chiedeva, credo a tutti gli assegnatari, ma sicuramente all'esponente, il pagamento di acconti senza consentire loro l'accesso al mutuo già erogato.



1) la Ditta BIEMME Costruzioni nel periodo dal settembre 1992 al marzo 1993 ha beneficiato della somma di finanziamenti proveniente dalla contemporaneità delle erogazioni BNL in conto mutuo agevolato e dei versamenti richiesti ed ottenuti dai vari assegnatari ;

m) la Ditta BIEMME Costruzioni non ha provveduto a costituire una garanzia a favore degli assegnatari relativamente alle somme da essi versate nel corso della costruzione degli alloggi, così come prescritto all'articolo 8 dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie ; nel corso della costruzione non si sono verificati quegli inconvenienti per i quali la garanzia doveva essere fornita ed oggi l'intervento è concluso ;

n) la Ditta BIEMME ha realizzato e venduto separatamente dal resto degli alloggi, ma ad assegnatari degli alloggi stessi, alcuni vani sottotetto aventi destinazioni accessorie ; questa procedura è ammissibile.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Il C.T. Arch Giancarlo Tesei





COMUNE DI GROSSETO

Alleg. 11

IL SINDACO

Vista la richiesta della Biemme costruzioni del 6/9/95
Vista la P.E. n. 1430/90
Visti gli atti di ufficio
Vista la copia autentica del Q.T.E. Regionale - per intervento
di edilizia agevolata.
Vista la Convenzione del 6/9/91 tra BIEMME e Amministrazione Comunale.

CERTIFICA

che la superficie complessiva dell'alloggio n. 14-1D degli elaborati grafici allegati
al Q.T.E. (Riferimento 4.4.2.A) è di mq. 116,81, superficie complessiva ai fini
del finanziamento pubblico.
che la superficie convenzionale ai fini della cessione dell'alloggio, vedi Convenzione
del 6/9/91 art.9, deriva dalla formula $Sc = Su + 60\% \text{ smr}$ e risulta di mq.:
 $Sc = 76,41 + 60\% \times (18,27 + 38,42 + 32,94) = \text{mq. } 130,19$.
che il prezzo applicabile è di L. 1.067.490, vista la convenzione del 6/9/91 e il
rapporto dell'ufficio del 24/4/95 per la modifica.
che la revisione prezzi è prevista dall'art. 10 della Convenzione sopra citata.
La presente dichiarazione è rilasciata in carta libera a richiesta dell'interessato,
per gli usi consentiti dalla legge.

Grosseto li 10 OTT. 1995



IL SINDACO

Alleg. 12

STUDIO DELL'AVVOCATO SERANO GUIDONI

GROSSETO - VIA OBERDAN, 24 - TEL. 0564 21426

Grosseto, 29/12/1997

SG/gr

Raccomandata a.r.

58100

Egregio Signor
Falzea Bruno
Via Mozart, 23
GROSSETO

e p.c.

58100

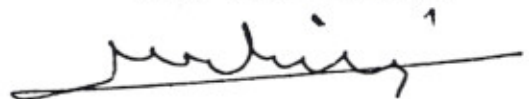
Egregio Signor :
Avv. Andrea De Cesaris
Via Aquileia, 63
GROSSETO

Bienne // Falzea

Le comunico che la mia cliente, che si è dovuta sobbarcare fino ad oggi il pagamento delle rate del mutuo da Lei richiesto nel preliminare di compravendita, non intende provvedere al pagamento delle rate ulteriori.

Distinti saluti.

- Avv. Serano Guidoni -



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

Prot. N.

Dip. II

Settore

A/URBANISTICA

Li 24.12.1994

Risposta a Nota

CAT

CL

19

Oggetto: Atto di diffida ad adempiere.

Allegati N.

SIG. FALZEA BRUNO

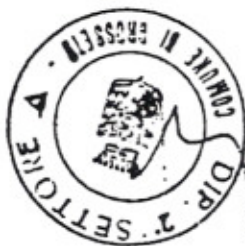
VIA MOZART, 23

RACCOMANDATA. A.R.

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	
045775	12 GIU 95
CAT. II	CL

Grosseto, lì 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

051913

22 GIU 95

Alleg. 16

DET

Giugno 1995

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. dell'Assessore Dott. Luigi Pieraccini.

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 toppa 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) Né prima, quindi, né dopo l'esposto presentato a codesto Ufficio né 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.

Né 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.

biemme

COSTRUZIONI
S.n.c.

L'Amministratore