

Grosseto lì 23/05/2001

Spett./e Comune di Grosseto

Oggetto: Ordinanza del G.O.A. dott. Gualtiero Gualtieri del Tribunale di Grosseto, di fornire attestazione riguardante la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base e il Prezzo Complessivo di tutti i sedici alloggi che costituiscono il fabbricato di via Mozart nn. civici 17-19-21 e 23.

Scrivo la presente in nome e per conto del geom. Bruno Falzea, facendo seguito al verbale d'udienza del 09/04/2001, notificato Vi in data 14/05/2001 (allegato n° 1) ed quanto disposto nello stesso verbale dal sig. G.O.A. dott. Gualtiero Gualtieri, del Tribunale di Grosseto nella causa n° 1448/1994 promossa dal mio assistito contro la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, che ordina al Comune di Grosseto di fornire attestazione riguardante la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base e il Prezzo Complessivo di tutti e sedici gli alloggi che costituiscono il fabbricato di via A. Mozart nn. civici 17-19-21 e 23, ivi compreso quello dell'attore Falzea Bruno.

Detti alloggi sono posti in Grosseto, nel lotto n° 9, in Zona P.E.E.P., località Fosso dei Molini e realizzati in base ad un Programma Straordinario DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (L. 457/78, L. 67/88 e L. R. 48/88), per il quale la Biemme Costruzioni, con atto notaio Andrea Marchio rep. n° 691, stipulava in data 06/09/1991, una Convenzione con il Comune di Grosseto per la CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, ai sensi dell'art. 35 Legge 22/10/1971, n° 865 e successive proroghe e modifiche.

Per meglio individuare le unità immobiliari oggetto dell'ordinanza, si riporta qui di seguito, l'elenco della loro posizione e dei rispettivi proprietari:

- 1) D'Addario Fabio, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano primo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1A (Q.T.E. rifer. 1.1.2.A.);
- 2) Ammiraglia Corrado, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano primo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2A (Q.T.E. rifer. 1.1.1.A.);
- 3) Sacco Antonio, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano secondo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3A (Q.T.E. rifer. 1.1.4.A.);
- 4) Milani Monica, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano secondo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4A (Q.T.E. rifer. 1.1.3.A.);
- 5) Martucci Alfio, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano primo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1B (Q.T.E. rifer. 2.2.2.A.);
- 6) Agostini Mario, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano primo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2B (Q.T.E. rifer. 2.2.1.A.);
- 7) Russo Pasquale, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano secondo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3B (Q.T.E. rifer. 2.2.4.A.);

- 8) Cantelli Marco, via Mozart n° 19, con alloggio posto al piano secondo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4B (Q.T.E. rifer. 2.2.3.A.);
- 9) Iavarone Raffaele, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano primo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1C (Q.T.E. rifer. 3.3.2.A.);
- 10) Paoloni Andrea, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano primo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2C (Q.T.E. rifer. 3.3.1.A.);
- 11) Zambenardi Caterina vedova Purifichi, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano secondo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3C (Q.T.E. rifer. 3.3.4.A.);
- 12) Innocenti Daniele, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano secondo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4C (Q.T.E. rifer. 3.3.3.A.);
- 13) Falzea Bruno, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano primo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1D (Q.T.E. rifer. 4.4.2.A.);
- 14) Sanna Massimo, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano primo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2D (Q.T.E. rifer. 4.4.1.A.);
- 15) Crepaldi Sabrina, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano secondo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3D (Q.T.E. rifer. 4.4.4.A.);
- 16) Paolini Giocondo, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano secondo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4D (Q.T.E. rifer. 4.4.3.A.).

Con l'occasione è opportuno far presente l'esistenza di pregressa corrispondenza della quale Vi fornisco le istanze qui di seguito elencate ed alle quali codesto Comune non ha mai dato risposta esauritiva:

- Istanza in data 20/06/1996 (allegato n° 2);
- Istanza in data 26/09/1996 (allegato n° 3);
- Istanza in data 12/11/1996 (allegato n° 4);
- Istanza in data 21/11/1996 (allegato n° 5);
- Istanza in data 16/06/1997 (allegato n° 6);
- Istanza in data 07/05/1998 (allegato n° 7).

Al fine di poter analizzare con accuratezza le varie voci che determinano la Superficie Complessiva (S.C. = S.U. + 60% S.n.R.), sottopongo alla Vs. attenzione le relazioni e osservazioni tecniche degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, consulenti di parte del sig. Bruno Falzea, nonché la **Relazione Tecnica redatta dall'arch. Giancarlo Tesei per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto**, secondo il seguente elenco:

- Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 23/02/1998 (allegato n° 8);
- Perizia Tecnica degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 02/07/1998 (allegato n° 9);
- Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 05/12/2000 (allegato n° 10);
- Osservazioni, alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 15/09/2000 (allegato n° 11);
- Tabella redatta dagli ingg. Attilio Regolo e Sarino Luppino (allegato n° 12) relativamente alla effettiva situazione attuale di tutti i 16 alloggi (documento accluso alla memoria di replica del 18/09/2000). Per fini di causa erano state aggiunte due colonne che riportano i PREZZI FISSATI DALLA Soc. BIEMME NEGLI ATTI PRELIMINARI e i PREZZI FINALI RIPORTATI NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA (SENZA COSTI AGGIUNTIVI);

- **Relazione Tecnica redatta dal Consulente Tecnico, arch. Giancarlo Tesi, per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, in data 22/07/1997 (allegato n° 13);**
- Controdeduzioni degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, in data 22/11/1997 alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'arch. Giancarlo Tesi (allegato n° 14).

In merito al Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.- allegato n° 15 e 16), al calcolo della Superficie Virtuale dell'edificio (allegato n° 17) ed al Certificato di Conformità del 30/03/1996 (allegato n° 18), tutti documenti redatti dall'ing. Antonio Ludovico, progettista e direttore dei lavori, si fa presente che tali documenti non sono da prendere in considerazione per i seguenti motivi:

- a) le superfici riportate sul Q.T.E. comprendono:
 - quella del porticato, che non deve essere considerata, in quanto soggetta a servitù di uso pubblico (**vedi D.M. LL. PP. n° 801 del 10/05/1977 art. 2 ultimo comma**);
 - quella delle soffitte, ripartita in parti uguali fra tutti i sedici alloggi, mentre in realtà sono state assegnate in proprietà soltanto agli 8 alloggi posti al secondo piano;
 - la superficie parcheggi (S.p.), non è prevista nella formula $S.C. = S.U. + 60\% S.n.R.$, (**vedi D.M. n° 822 del 21/12/1978 art. 7 e 8 e D. M. n° 308 del 19/07/1988 lettera e, nonché Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n° 64 del 22/11/1989**), ove la S.n.R. deve essere minore o uguale al 40% della S.U. oltre un massimo di mq. 18 di autorimessa o posto macchina al coperto e quindi va considerata la sola Superficie effettiva delle autorimesse. La stessa superficie comprendeva degli spazi di manovra esterni al lotto n° 9 assegnato e che in ogni caso non potevano essere computati in quanto superficie non coperta;
- b) le superfici riportate nel calcolo della Superficie virtuale dell'edificio, non devono essere considerate valide per gli stessi motivi riportati alla lettera a);
- c) la Dichiarazione di Conformità del 30/03/1996, non è rispondente alla situazione effettiva del fabbricato, perché omette, nella consistenza della costruzione, la descrizione dei locali al piano terzo e presenta quantità di vani + servizi, identici fra il piano primo ed il piano secondo.

In merito al Rapporto/Informativa del 27/04/95 del Comune di Grosseto (allegato n° 19), si evidenziano i due errori in esso considerati ed in particolar modo l'errore scaturito dalla volumetria relativa ai volumi tecnici o depositi occasionali (mc. 612,59), che acconsente all'Impresa Biemme un rimborso di **£. 22.985.602**, ma che contestualmente non riduce, come invece avrebbe dovuto, il Prezzo Medio Base (P.M.B.) a **£. 1.055.357**.

Si raccomanda, onde evitare ulteriori istanze al sig. G.O.A. di chiarimenti in merito ai dati in oggetto, di certificare quanto richiesto Vi in maniera più dettagliata e analitica possibile, con tutte le voci che determinano, sia la Superficie Complessiva, sia i Prezzi.

In attesa d'interessamento, porgo distinti saluti.

Avv. Andrea De Cesaris



causa Falga/Riviera - n. 1548/1996 -

(allegato n° 1)

Avv. Andrea De Cesaris
Via Aquileia n. 63 - 58100 GROSSETO
Tel. (0564) 413984 - Fax 24883



Volente del pmo 9.4.2001 -

Sono perv. gli avvocati De Cesaris e Calò fe l'atto
che riguarda per affidi, il P.O.A. voglio rinvia
al Comune di Alcasine certificazione attendente

le verifiche complete e/o convenevoli di tutti i
red. alleg. ed il pmo completo, il pmo un'ora
di corso ed il pmo modo fare degli stes -

richiesta per formulata nel verbale d'adunanza del
18.9.2000 -; ciò per cui il Falga ha più volte fu
mistrato al Comune tale richiesta non avendo mai

avuto alcuna risposta, nonostante il deposito di tutte
le documentazioni richieste dal Comune, ~~per di delle~~

con le Relazioni Tecniche formulate di parte, nonché
anche le Relazioni redatte dall'arch. Terzi per

caso della Procura della Repubblica presso il Pr
funale di Fano; a causa di questo atteggiamento

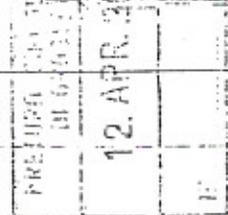
del Comune il Falga è stato colto
e deferente ricorso al Tar Toscana del 2° giudice

(doc. 1); si produce alvin copia di costituzione
del Comune (doc. 2) in data 10.10.2000 - E' presente

anche il pmo. Falga di persona - l'av. De Cesaris
procura, inoltre, atto di citazione notificato dalla

Procura al Falga con cui viene lo volente del
contratto, (doc 3), notificato il 12.3.2001 -

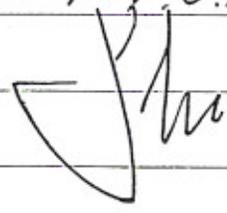
chiedo, quindi, che il P.O.A. vada deliberato



annate dalle prave prave, ~~che~~ voglio formal
mente ricollocare ~~il~~ ~~C.I.V.~~ i C.I.V. al deposito
delle rispettive Relazioni. L'av. Fardani rileva
che le ridotte formule da farsi attiene non ha
riferenze alcune ai fini di causa, rilevando even-
tualmente solo le certificazioni attinenti all'alloggio
meno in vedute dalle convenute all'attore.
Così, solo per conoscere se le inferenze dell'affida-
mento e annui corrisponde a quelle promesse in
vedute. Sotto tale aspetto, non solo i fini in atti,
le certificazioni rilasciate dal Comune, ma l'oggetto
oggetto di accertamento affollato al C.I.V. in
Comune. Si oppone quindi alle richieste
l'av. di Lucini che prova alle prediche
~~degli altri contratti~~ delle certificazioni relative
agli altri alloggi, da tali richieste sulle
necessario ai fini di causa, in quanto le
inferenze attribuite a priori rispetto al possesso
prezioso per riferir anche sulle inferenze attin-
genti al Falco, in termini di avvenute sotto
non al medesimo di pari invece attribuiti
in sede di appello. Oltre a ciò sarebbe in
atti da l'attore che verrebbe accertato per "pari
di mano" e anche il fatto che verrebbe ritenuto
le inferenze del possesso rispetto a unità di

uso pubblico, facendo da loro autorizzazione per
del consumo. Es deve anche regolare che le
certificazioni ritardate alle controparte non può
ritardare, in quanto avviene dal Comune in base d'u
formazione: unilateralmente fonte delle Rinnove
fascio fasciante; facendo, se il Comune accede
alle richieste del Falke - sulle quali non si con
prende le regole della merce rispetto - l'ultimo
facilitano anche le operazioni di P.S.V. —
Le parti, inoltre, visto il mancato deposito delle
P.S.V. secondo il nuovo - il P.O.A., stato alla,
ordine al Comune di farsi di fornire attenzione
risparmiando le spese per il complesso, convenzionale,
il peso unitario di azione, il peso medio base,
il peso complessivo di tutti e quod. pl. allegati
che costituiscono il patrimonio di ip. Morant in
civici 17 e 23, in complesso quello dell'attore
Falke Bruno. Rinnova per il deposito di P.S.V.
il proprio all'ordine del 19.10.2001 -

M. P.O.A.



E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Grosseto, n 17 APR. 2001



IL CANCELLIERE



RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto Uff. Giudiz.

addeito al Tribunale di Grosseto ho notificato

copia del presente atto alle parti sottoindicate

effettuando la consegna come segue :

COMUNE DI GROSSETO in persona DEL SINDACO

PRO-TEMPORÉ, con sede in GROSSETO

PIAZZA DUOMO n° 1

A mani di persona qualificatasi per

in ADDEITO incaricato, dalla consegna in sua presenza.

Grosseto, li

14 MAG. 2001

TRIBUNALE DI GROSSETO

Assistente UNEP

Francesco Menella

TRIBUNALE DI GROSSETO
SPECIFICA

Cron. N° 5692

Azioni US Giudiziali

Diritti L. 5.000

Trasferta (Km. 60) L. 2.370

Totale L. 7.370

Tassa 10% L. 235

Totale L. 7.605

Li. 14 MAG. 2001

Controsposta in nome virtuale

L'UFFICIO GIUDIZIALE

(allegato n° 2)

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

Bruno Falzea

(allegato n° 3)

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".

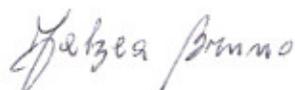
Per queste ultime due voci il sottoscritto ritiene che non debbano essere computate in relazione alla loro configurazione.

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



(allegato n° 4)

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 £. 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 £. 122.000.000, altera un primo totale parziale aumentandolo fino a "£. 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 "£. 165.141.426". Il totale parziale di £. 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 £. 1.135.540>>, pertanto:
 $\text{mq. } 130,19 \times 1.135.540 \text{ £/mq.} = \text{£. } 147.835.952$

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:

$$Sc = 76,41 + 60\% (34,38 + 17,85) = 107,75 \text{ mq.}$$

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:

$$Sc = Su + 60\% Snr = 76,41 + 60\% (31,04 + 17,85) = 105,46 \text{ mq.}$$

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 f. 2.000.000, a saldo del prezzo di compravendita, si ribadisce, convenuto ed accettato nella complessiva somma di f. 122.000.000 (comprensivo quindi di f. 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 sfalcamento 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 topa 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 diffidò, 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.

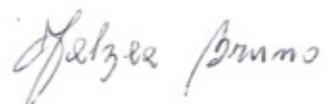
AVVERTE

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



- 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^a 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 Gelzer

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

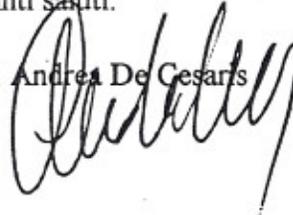
dott. Sergio Frediani

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



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 nonchè 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



(allegato n° 8)



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 SUPERFICIE:

- 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:

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

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

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

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 pubblicitistici dettati dalle norme, risulterebbe pari a:

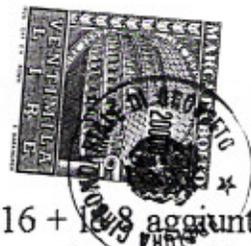
$\text{S.c.} = \text{S.u.} + 60\% \text{ S.n.r.} = \text{mq. } 76,41 + 60\% (\text{mq. } 30,56 + 17,85 \text{ mq.}) = 105,45 \text{ mq.}$

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 + 1,93 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 :**

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

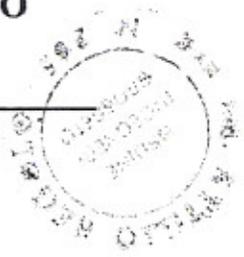
Tale superficie sarà quella che poi, moltiplicata per il Prezzo Medio Base darà il prezzo di vendita dell'alloggio del Falzea.

Ing. ATTILIO REGOLO

Ing. SARINO LUPPINO

Attilio Regolo

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

IL CANCELLIERE

Ing. Sarino Luppino
Ing. Attilio Regolo



Maria Santoro

PERIZIA TECNICA DI PARTE RELATIVA ALLA VERTENZA FALZEA-BIEMME COSTRUZIONI S.N.C., IN CORSO PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO CONCERNENTE L'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN GROSSETO, NEL FABBRICATO DI VIA W. A. MOZART N° 23, SCALA D, PRIMO PIANO, INTERNO 1.

In seguito ad incarico conferitoci dal geom. Bruno Falzea abbiamo redatto la presente relazione di perizia concernente i seguenti argomenti relativi all'alloggio interessato:

- A) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.);
- B) CALCOLO DEL PREZZO MEDIO BASE (P.M.B.) DA APPLICARE PER LA VENDITA DELL'ALLOGGIO DEL SIG. BRUNO FALZEA;
- C) CONSIDERAZIONI SUL PREZZO DELL'ALLOGGIO, E, SU INFORMAZIONI DEL FALZEA, SUL VERSAMENTO DEGLI ACCONTI E SULLA FIDEIUSSIONE.

PREMESSA

Innanzitutto si vuole qui esprimere la profonda convinzione che la seguente perizia costituisca il risultato dell'autentica e corretta interpretazione delle norme che regolano la realizzazione del fabbricato oggetto della stessa, che è completamente diversa da quella dei tecnici della parte avversa, i quali non ci risulta abbiano effettuato alcun esame-sopralluogo e lasciamo ai C.T.U. il giusto controllo di quanto asserito da entrambe le parti. Il calcolo riportato alla lettera A) riguarda la **Superficie complessiva (S.c.) che crediamo sia l'unico concetto reale da applicarsi in merito all'argomento di che trattasi**, mentre riteniamo che il termine di Superficie convenzionale è semplicemente fittizio e comunque non può determinare due differenti criteri di calcolo e conseguenti risultati diversi.

Il D.M. n. 118 del 09/04/1990, che eleva la quota della Superficie non residenziale (S.n.r.) dal 40% al 45% nel calcolo relativo alla Superficie complessiva ed introduce per la prima volta il concetto di Superficie parcheggi (S.p.), non è da considerare nel nostro caso in quanto il progetto è stato redatto, come lo dimostra la data riportata sulle tavole, nell'Ottobre 1990 in base alla normativa precedente e cioè in base al D.M. 308 del 19/07/1988 che prevede che la Superficie non residenziale debba essere non maggiore del 40% della Superficie utile (S.u.). In ogni caso anche se ciò fosse un problema, in base a quanto asserito dall'arch. Antonio Camarri, lo stesso problema non sussisterebbe perché, come dimostreremo più avanti, nel caso dell'alloggio del sig. Falzea la S.n.r. è addirittura inferiore al 40% .

L'edilizia della quale fa parte l'alloggio del Falzea e della quale si è sempre e chiaramente trattato è **EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA CONVENZIONATA** e non esiste nessuna contraddizione nel dire che è in parte sovvenzionata, dato che la sovvenzione citata dall'arch. Giancarlo Tesei consiste nel sopportamento del contributo, per una quota pari al 50%, da parte dello Stato (C.E.R.), sugli interessi di preammortamento e di ammortamento riguardanti rispettivamente le erogazioni in conto mutuo che la B.N.L. ha somministrato all'Impresa e la restituzione di dette erogazioni alla stessa B.N.L., con accollo di mutuo, da parte dei promissari acquirenti, divenuti nel frattempo proprietari, per l'acquisto degli alloggi costruiti dall'Impresa.

Chiaramente l'Edilizia Sovvenzionata, che è pure regolata dalle stesse leggi, ma da articoli o D.M. completamente diversi, è tutt'altra cosa, ma non ci risulta che l'Arch. G. Tesei C.T.U. nella sua consulenza d'ufficio redatta per la Procura della Repubblica nel procedimento penale N. 1229/95

(FALZEA contro BIEMME) abbia mai trattato il fabbricato edificato dalla Biemme e specificamente l'alloggio oggetto della vertenza in corso facendolo ricadere sotto le norme che regolano tale tipo di edilizia, ma solo sotto quelle dell'EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA CONVENZIONATA. Se qualche dizione non è stata perfetta, come può capitare a chiunque, il modo, i numeri, la quasi totalità della terminologia adoperata, le formule e l'analisi del prezzo da applicare, che è simile a quello adoperato da noi, dal Comune e, pensiamo, pure dai tecnici e legali della parte avversa, che però non mostrano alcun conteggio, fa intuire senza dubbio alcuno che il C.T.U. l'abbia trattata come tale. Il voler cercare di discreditarla la sua consulenza, facendo credere che questi abbia preso un grosso abbaglio, siamo certi non potrà dare alcun esito favorevole alla controparte che invece non giustifica alcuna delle cifre considerate dandole tutte per scontate, lo ribadiamo, senza aver effettuato (così perlomeno ci risulta) alcun sopralluogo per poter constatare la situazione esistente dalla quale poter trarre corrette conclusioni, mentre nelle nostre controdeduzioni alla consulenza d'Ufficio sono riportati chiari riferimenti e calcoli di tutte le voci comprese quelle sulle quali esiste discordanza fra le nostre conclusioni e quelle del C.T.U. il quale invece ha effettuato il necessario sopralluogo. In ogni caso le irregolarità tecniche commesse dall'Impresa sono facilmente rilevabili non solo sul posto, ma anche dalla documentazione relativa alla costruzione eseguita (basta confrontare la tav. 10 con la tav. 14 del progetto approvato per riscontrare una delle anomalie più gravi ed evidenti riguardanti il mancato rispetto dei limiti del lotto).

Riteniamo opportuno affermare che nel Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) iniziale e finale (allegg. n. 1 e 2) la colonna 15 relativa al prezzo di convenzione per alloggio si sarebbe dovuta compilare perché serve a mostrare la non eccessiva differenza di questo con il costo globale (utile ai fini della concessione del mutuo), come si può riscontrare dai due Q.T.E. delle Società GO.SU. e Serenissima (allegg. n. 3 e 4) anche se a volte da parte dell'organo di controllo vengono accettati lo stesso (ma questa non è una ragione valida); inoltre se la colonna è stata inserita nel modulo, la ragione esiste e non come afferma l'arch. Antonio Camarri che tale colonna non si riempie mai.

Le norme tecniche per la realizzazione degli interventi di Edilizia Agevolata Convenzionata di cui alla L.R. 48/1988 riportate nel B.U.R.T. n. 64 del 22/11/1989 consentono di realizzare unità immobiliari o parti edificate aggiuntive agli alloggi finanziati, ma, nel caso specifico, **non esiste alcun alloggio aggiunto ai 16 ammessi a finanziamento agevolato, che fosse previsto nel progetto originale di cui alla Concessione Edilizia n. 437 del 23/09/1991 (alleg. n. 5), né tanto meno nella variante n. 52 del 06/02/1993 sottoposta ad approvazione della C.E.C. (alleg. n. 6).**

Il Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R.) con nota del 03.11.89 (richiamata nell'alleg. n. 7) concedeva alla Biemme, in attuazione della legge n. 67 dell'11.03.88, promesse di finanziamento per la realizzazione del programma straordinario di edilizia agevolata convenzionata con un contributo per minimo 15 alloggi.

Dei 16 realizzati, solo 12 (a parte il Falzea) hanno usufruito delle spettanti quote di mutuo.

Eventuali cambi di destinazione compatibili, **ma non in questo caso**, con la normativa di attuazione del P.R.G. si sarebbero dovuti regolarizzare rispettando la prassi prevista dalla legge con le dovute comunicazioni agli Organi Competenti, disegni, relazioni tecniche e quanto altro necessario.

E' opportuno fare rilevare che nella relazione e dichiarazione di cui all'art. 1 (alleg. n. 8) del progettista ing. A. Ludovico, datata 25.10.90, lo stesso specifica che "il livello del sottotetto è adibito a stenditoio ed alla localizzazione di impianti tecnici", come d'altronde previsto in progetto e chiaramente di "natura condominiale" (anche perché vi si accede da vano scala condominiale e non da scale private interne agli alloggi); inoltre alla voce 1), Accessibilità, lettera b)

viene specificato che “Per la presenza di tre piani fuori terra (compreso quello porticato) non è prevista l'installazione di impianto ascensore”. Questa è un'ulteriore conferma che i piani abitativi previsti in progetto erano solo 2 con le rispettive pertinenze poste al piano terra ed al terzo piano (quarto fuori terra).

Pure nella relazione alla variante del 30.05.91 (alleg. n. 9) il progettista richiama i locali situati al sottotetto ridefinendoli locali tecnici. E' importante far riscontrare come, a conferma di quanto sopra, pure nel Q.T.E. alla colonna 8 (vedi precedenti allegg. n. 1 e 2) le superfici relative ai volumi tecnici siano state ripartite in parti uguali ai 16 acquirenti secondo il seguente conteggio, con facile riscontro dei dati in quelli riportati nel calcolo della superficie virtuale redatto dall'ing. A. Ludovico (alleg. n. 10) :

porticati liberi	mq.	403,45 : 16	= 25,21	mq.
androni d'ingresso	mq.	24,00 : 16	= 1,50	mq.
soffitte (sottotetto)	mq.	188,43 : 16	= 11,78	mq.
		TOTALE	= 38,49	mq.

Si fa presente che in effetti per 14 alloggi la Superficie non residenziale relativa agli organismi abitativi è di 38,42 mq. mentre per gli alloggi n. 1 e n. 3 la superficie è maggiore e cioè pari a 38,96 mq. in quanto la superficie relativa al volume tecnico (soffitte che sarebbero dovute essere adibite a stenditoi coperti ed alla localizzazione di serbatoi idrici) è maggiore in confronto agli altri, rimanendo però rispettata la media calcolata. A conferma di quanto finora riportato si richiama l'art. 2.5 di pag. 19 e specificamente l'art. 2.12 di pag. 20 del B.U.R.T. n.64 del 22.11.89 (alleg. n.11) che recita: <<Eventuali locali o spazi ad uso collettivo finalizzati a trasferire il carico fruitivo dell'alloggio (depositi, lavanderie, stenditoi, ecc.).....>> dal quale chiaramente si evince che i locali tecnici sono spazi ad uso collettivo. Infine non si deve trascurare la dichiarazione di conformità al progetto approvato (alleg. n.12) redatta dall'ing. A. Ludovico in data 30.03.1996 in cui indica che la costruzione consiste in n. 16 autorimesse e n. 16 ripostigli al piano terra, n. 8 alloggi al primo piano e n. 8 alloggi al secondo piano. In merito, si evidenzia che l'esistenza di altri alloggi realizzati oltre a quelli approvati in progetto non risulta da alcun documento, progettuale o meno, relativo al fabbricato di che trattasi. Lo stesso ing. A. Ludovico è costretto addirittura a non riportare che al terzo piano (4° ft.) non sono stati realizzati i volumi tecnici (stenditoi coperti e serbatoi idrici), perché gli stessi sono stati illecitamente destinati ad altri usi, altresì non fa presente che al piano terra sono stati realizzati, sempre non in conformità al progetto, dei locali nei sottoscala dove sono state ubicate le autoclavi in sostituzione dei serbatoi idrici ad uso condominiale previsti invece al terzo piano. Dalla stessa dichiarazione risulta pure evidente come gli alloggi posti al primo piano abbiano gli stessi vani e servizi accessori di quelli posti al secondo piano, mentre in realtà non è così, a causa del cambio di destinazione apportato dall'Impresa ai locali del sottotetto (ex volumi tecnici).

Riteniamo sia il caso di valutare quanto previsto nella Convenzione (alleg. n.13) all'art.3 che recita: <<... la somma di metri cubi (4640,00 + 2118,54) x lire/mc. 25.522 = lire 172.491.450, oltre alle somme aggiuntive derivanti da altre eventuali volumetrie accessorie consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona (SCALE E GARAGES a PIANO TERRA) >>.

Risulta a questo punto chiaro che i **612,59 mc.** riguardanti i volumi tecnici, che sarebbero dovuti essere realizzati al terzo piano (stenditoi e serbatoi idrici), fossero compresi già nei **2118,54 mc.** determinati sommando:

PIANO TERRA AUTORIMESSE	mc. 1078,27
PIANO TERRA RIPOSTIGLI + SCALE	mc. 427,68
PIANO SOTTOTETTO (o PIANO DI COPERTURA o VOLUMI TECNICI)	mc. 612,59
Totale	mc. 2118,54

Il C.T.U. arch. G. Tesei ben definisce nella sua relazione tecnica i 2118,54 mc. "Volumetria Accessoria" in quanto tale è la volumetria che completa, per la necessaria funzionalità progettuale e cioè quella che ha una funzione strumentale in relazione all'uso della costruzione principale, i 4640,00 mc. relativi agli alloggi, ed adibita ad uso esclusivo di questi e che è composta dalle voci: autorimesse, ripostigli e scale, sottotetto.

Se non fosse stata tale, si sarebbe dovuta definire volumetria extra-convenzione (e quindi non rientrante nel finanziamento relativo al mutuo agevolato) o volumetria opzionale o cubatura non convenzionata o in altro modo, ma ciò non può essere, in quanto il progetto è stato redatto per i soli 16 alloggi di tipologia simile sia nella composizione, che nelle pertinenze, e non altro, come chiariremo più avanti. Di questa volumetria, una parte non andava computata (secondo quanto riportato nel B.U.R.T. n. 64 del 22/11/89 alla pag.12 voce 1.4 Elementi per la progettazione numero 1) ai fini del calcolo del costo dell'area e degli oneri urbanistici in quanto si trattava originariamente di volumi tecnici (locali da destinarsi a stenditoi coperti ed a serbatoi idrici).

La decurtazione dei 612,59 mc. nel pagamento del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione è resa possibile solo ed esclusivamente in quanto questi volumi in progetto risultano volumi tecnici (ovvero depositi occasionali), e non perché siano o possano essere considerati volumi aggiuntivi a beneficio ed arbitrio dell'Impresa. In quest'ultimo caso, come poi in realtà è accaduto, l'Impresa, non avendo rispettato la loro originaria natura di volumi tecnici per destinarli in proprietà esclusiva di coloro che hanno acquistato l'appartamento posto al secondo piano, non avrebbe dovuto ricevere in restituzione dal Comune la somma di £. 22.985.602, che però è stata fatta gravare illecitamente sulla determinazione del P.M.B. relativo agli alloggi posti al primo piano.

Si noti che, secondo il D.M.L.L.PP. n. 801 del 10.05.1977 art. 2 ultimo comma (alleg. n.14) <<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 prescrivano l'uso pubblico>>, in questo caso si debba tenere presente quanto previsto dalla Convenzione, art.3 cpv. 4° (vedi precedente alleg. n.13): <<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 dall'Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona all'interno del lotto e realizzate dal concessionario>>, per cui si desume che tali aree non vadano computate nel calcolo delle superfici non residenziali. Di conseguenza il totale dei metri quadrati relativi alla Superficie non Residenziale considerata dal C.T.U. arch. G. Tesei si riduce da 905,27 mq. a 472,68 mq. Da notare pure che quest'ultima Superficie non Residenziale risulta già inferiore al 40% della Superficie Utile (mq. 1241,74 x 0,40 = 496,70 mq.).

Si fa notare inoltre, come tra l'altro riportato anche nel calcolo della superficie virtuale dell'edificio redatto dall'ing. A. Ludovico (vedi precedente alleg.n.10), che il totale della Superficie netta non Residenziale di complessivi 921,32 mq. si riscontra nella somma dei totali delle colonne 7 e 8 (305,43 + 615,80 = 921,23 mq.) riportati nel Q.T.E.. Ne deriva, senza ombra di dubbio, che le superfici riportate nella colonna 8 sono comprensive della superficie relativa alle soffitte, che erano state perciò assegnate originariamente, "ma solo sulla carta", a tutti i 16 acquirenti degli

alloggi per i quali era stato ammesso da parte del C.E.R. il finanziamento con il relativo "Quadro Tecnico Economico iniziale" sottoposto ad approvazione dello stesso Comitato e non volumi aggiuntivi che l'Impresa avrebbe potuto liberamente destinare a suo piacimento, che, ci teniamo a precisare, ha avuto "assegnata un'area del comprensorio P.E.E.P. semplicemente in concessione del diritto di superficie" ed "ha realizzato il fabbricato con le somme pagate, anche oltre il dovuto dai 16 e in particolare da 12 promissari acquirenti" (che hanno dovuto pagare anticipatamente all'Impresa pure la quota di mutuo con acconti a stati di avanzamento lavori), i quali, possedendo i requisiti soggettivi necessari per fruire di un mutuo agevolato ai sensi della legge n. 67 dell'11.03.88 art. 22 comma 3°, hanno potuto permetterle la somministrazione da parte della B.N.L. Credito Fondiario di £. 780.000.000 in conto mutuo.

Ci teniamo a puntualizzare che negli atti preliminari di compravendita la BIEMME non dichiarava di riservarsi alcun locale da destinare a suo piacimento, in quanto consapevole dell'irregolarità conseguente. In merito a quanto riportato negli stessi atti preliminari all'art. 12, non può essere accampata dall'Impresa alcuna ragione per cercare di far credere, in particolare ai proprietari degli alloggi posti al secondo piano, la legittimità derivante da questo articolo nel poter liberamente mutare la destinazione d'uso dei locali tecnici posti al terzo piano per così assegnarli in proprietà esclusiva ai soli acquirenti degli alloggi posti al secondo piano. Infatti in detti locali dovevano essere installati, come da progetto Tav. 18, i serbatoi idrici ad uso collettivo, poiché dovevano servire gli alloggi posti sia al primo, che al secondo piano. In quanto tali, l'Impresa non avrebbe potuto cambiare la destinazione d'uso essendo gli stessi locali pertinenze rispettivamente di tutti gli alloggi, tanto è vero che l'Impresa non ha mai presentato alcuna variante in corso d'opera per mutare la loro destinazione d'uso. Quanto da noi puntualizzato è tra l'altro avvalorato dall'art.8 dell'atto preliminare di compravendita: <<.....NON COMPORINO VARIAZIONI DEL PROGETTO APPROVATO CON LA CONCESSIONE COMUNALE>> e dall'art.11. <<...in stretta conformità alle vigenti norme urbanistiche, regolamentari e di legge>>.

Essendo stati detti locali assegnati illecitamente, dopo cambio abusivo di destinazione da volume tecnico a volume residenziale, previa ricompensa di congrua somma (£. 21.000.000 circa), ai soli acquirenti degli alloggi del secondo piano, la relativa superficie, pari a 161,49 mq. (che deve quindi essere divisa solo per 8) nel conteggio della Superficie non Residenziale, non va addebitata agli alloggi del primo piano tra cui quello del Falzea. Di conseguenza la Superficie non Residenziale da ripartire fra tutti gli alloggi del primo e del secondo piano si riduce ulteriormente da 472,68 mq. a **311,19 mq.**, RESTANDO L'ILLICEITA' A CARICO DELL'IMPRESA DERIVANTE DALLA SCELTA DI AVER VENDUTO PARTI COMUNI GIÀ COMPRESSE NEL COSTO DEGLI ALLOGGI, ESCLUSIVAMENTE AD OTTO SU SEDICI ACQUIRENTI con notevole danno alle unità del primo piano che sono state private dell'utilizzo dei servizi previsti nel progetto approvato, secondo quanto dettato dalla normativa riguardante l'Edilizia Agevolata Convenzionata.

Si fa qui presente che l'ultimazione dei lavori sarebbe dovuta avvenire entro 15 mesi e che il non rispetto dei termini stabiliti ha comportato la decadenza dal finanziamento. In merito ove fosse necessario, si fa presente inoltre che, come detto prima, l'Impresa pretendeva da tutti gli acquirenti il prezzo pieno dell'alloggio comprensivo della quota di mutuo, quando allo stesso tempo riceveva le erogazioni in conto mutuo da parte dell'Istituto Erogante in virtù dei requisiti soggettivi posseduti dai promissari acquirenti, altrimenti la Biemme non avrebbe avuto alcun titolo per farsi somministrare le somme in conto mutuo con il contributo dello Stato, (così ad esempio ha dovuto rinunciare, e quindi ridurre l'importo di mutuo ammesso a finanziamento, da £. 900.000.000 a £. 780.000.000, per i tre promissari acquirenti che non hanno avuto intenzione di accollarsi quota dello stesso mutuo e

giustamente pagare, anche se alterato, il prezzo pieno dell'alloggio, come invece ingiustamente è toccato pagare agli altri 12 promissari acquirenti mentre la sig.na Monica Milani, figlia di uno dei titolari della Biemme, ha pagato due soli acconti a stato di avanzamento lavori che non comprendevano l'anticipazione della quota di mutuo).

Di conseguenza aveva introitato oltre a £. 780.000.000 di erogazioni, illecitamente, da tutti quegli acquirenti che intendevano accollarsi quota di mutuo, altre £. 780.000.000 circa, che aveva promesso di restituire a ciascuno pro-quota ad erogazioni avvenute, che la Biemme asseriva falsamente sarebbero state versate alla stessa dal Credito Fondiario dopo la ultimazione dei lavori.

Ci risulta addirittura dalle informazioni fornite dal Falzea, ed a questo punto siamo costretti ad essere più specifici, che uno degli acquirenti abbia dovuto ricorrere ai cosiddetti "finanziamenti speciali" - delegando l'Impresa, con un prestampato, dalla stessa inviato a tutti in allegato alla relativa richiesta di pagamento dal 5° S.A.L. in poi (vedere alleg. n. 15: comunicazione della Biemme del 23.06.92 con allegato) - che la medesima Impresa ha incassato dal già citato Istituto Mutuante. Il promissario acquirente sig. Andrea Paoloni si è perciò dovuto far carico degli interessi pari a £. 6.398.000 che correvano su questi cosiddetti "finanziamenti speciali" ammontanti complessivamente a £. 30.000.000 (estratto-conto alleg. n.16) quando già da atto preliminare di compravendita erano previsti, sempre a carico dei promissari acquirenti, gli interessi di preammortamento sulle erogazioni che l'Impresa comunque regolarmente riceveva nell'Agosto e nel Dicembre 1992 secondo quanto stipulato con contratto di mutuo fondiario in data 09.04.1992 (quindi successiva alla data di stipula di tutti gli atti preliminari di compravendita). Ciò a dimostrazione che le somme versate all'Impresa da tutti i promissari acquirenti a titolo di anticipazioni in conto mutuo non erano facoltative bensì pretese dall'Impresa. Pertanto all'Impresa, la quale si era appropriata indebitamente di tali anticipazioni, risultava comodo e conveniente trattenerle il più possibile, per poi restituire agli ingenui e sprovveduti acquirenti la minor somma possibile accreditando false pretese, addirittura trascurando il fatto che ritardando la dichiarazione di ultimazione dei lavori, causava la decadenza dal finanziamento con la perdita del contributo del C.E.R. pari al 50% sugli interessi di preammortamento, per poi, come da estratto-conto del Falzea, richiedere interessi con importi di £. 1.125.350, di £. 1.467.131 e di £. 5.474.836 anche per quegli ultimi tre acconti (in conto mutuo) di complessivi 22.000.000 che secondo la Biemme il Falzea era tenuto a versare, quando lo stesso aveva già corrisposto alla stessa ditta somme oltre il dovuto, pagando £.17.000.000 in nero, £. 62.000.000 (oltre IVA) esulanti il mutuo più £. 38.000.000 (oltre IVA), in qualità di anticipazioni in conto mutuo. Il Falzea, per rispettare quello che ingenuamente ed in tutta buona fede, riteneva fosse un suo obbligo derivante dall'impegno assunto con l'atto preliminare di compravendita, si è dovuto indebitare ricorrendo a prestiti. Mentre se la Biemme avesse agito secondo legge, il Falzea avrebbe dovuto corrisponderle a stati di avanzamento lavori nell'arco di 15 mesi soltanto £. 62.000.000 (oltre IVA) e non £. 117.280.000 (oltre IVA) più £. 5.490.000 per delle migliori richieste dallo stesso all'Impresa che smentisce di avere riscosso, per forse nascondere coinvolgimenti più ampi.

Riteniamo importante che i C.T.U. tecnico e contabile verifichino la fattura della sig.na Monica Milani (figlia del Rag. Francesco Milani) dalla quale inconfutabilmente constateranno che la stessa aveva versato all'Impresa soltanto 3 acconti per complessive £. 95.000.000 riguardanti somme esulanti il mutuo, diversa da tutte le altre fatture dalle quali risultano mediamente dai 9 agli 11 acconti versati dagli altri acquirenti con eccezione dei sigg. Paolini e Crepaldi, che sono subentrati ad altri originari acquirenti (sigg. Bianchini e Bartali).

Riteniamo altrettanto importante che i C.T.U. verifichino l'estratto-conto della sig.ra Bruna Ventura (alleg. n. 17), la quale è l'unica ad avere acquistato un appartamento, posto al primo piano,

avente superficie identica a quella del Falzea (76,41 mq.) e pertanto da atto preliminare di compravendita ha pattuito un prezzo identico di £. 122.000.000, che però è stato aumentato soltanto della voce adeguamento prezzi (£. 17.000.000), come per tutti gli altri acquirenti **ad eccezione del Falzea**, al quale invece è stato considerato un **aggiornamento del Prezzo Medio Base (P.M.B.) al Settembre '91 di £. 8.835.950**. Ciò può confermare che **TALE AGGIORNAMENTO E' INESISTENTE**, ma si ritornerà sull'argomento in seguito per maggiori approfondimenti. Specifichiamo a tale proposito perciò quanto sia essenziale l'acquisizione di tutti gli estratti-conto degli altri acquirenti per riscontrare l'illiceità di quest'ultima richiesta.

Ribadiamo che i lavori furono ultimati nel Marzo 1993, quando l'Impresa richiese a tutti gli acquirenti il penultimo acconto previsto al 9° stato di avanzamento lavori relativo alle finiture interne e completamento degli impianti. Oltre il quale rimaneva a saldo il 10° versamento di £. 2.000.000 previsto alle finiture esterne (si sottolinea ancora una volta sempre in qualità di anticipazioni in conto mutuo), illecito anche perché l'Istituto Mutuante contemporaneamente erogava alla Biemme somme in conto mutuo che avrebbero dovuto sostituire il pagamento, preteso dalla stessa Impresa da parte degli acquirenti delle anticipazioni in conto mutuo a partire dal 5° (parte) fino al 10° a saldo.

La strategia dell'Impresa intrapresa sin dall'inizio della stipula degli atti preliminari di compravendita, continuava a questo punto, mirando a ritardare ogni procedura necessaria per la definizione dei contratti di compravendita (abbandono del cantiere senza completare i lavori esterni, pretesa di eventuale saldo per la consegna delle chiavi degli alloggi, procedura di pagamento all'E.N.E.L. della quota distanza avvenuta in data successiva al mese di Settembre 1993 quando tutte le altre imprese assegnatarie dei lotti n. 8 e 10 avevano già regolarizzato tale procedura, dichiarazione di ultimazione dei lavori del 15.12.93, presentazione pratiche per l'accatastamento avvenuta nel Gennaio 1994 e richiesta per l'abitabilità con istanza del 22.07.1994, stipula atto di erogazione e quietanza del 27.02.95 e successivo frazionamento del mutuo, ecc.), per rinviare al massimo la restituzione, ai promissari acquirenti, della quota di mutuo che avevano ingenuamente anticipato ed inventando costi aggiuntivi (come allacciamento gas, rilevato di accesso ai box, I.S.I./92, I.C.I./94, I.C.I./95, interessi su quota mutuo, interessi su somme non versate) per ridurre il rimborso di detta quota.

A) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.) RELATIVA ALLO ALLOGGIO OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE:

Viene eseguito 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 in data 06/09/1991. Si sottolinea che il fabbricato di cui trattasi gode del solo **diritto di superficie e non della piena proprietà** per comprendere lo spirito di applicazione delle norme.

Sulla scorta dei disegni allegati all'atto preliminare di compravendita stipulato il 25/10/1991 fra il geom. Bruno FALZEA e la BIEMME COSTRUZIONI, e su altri forniti dallo stesso (planimetrie delle varie unità immobiliari del lotto n° 9 riguardante 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, 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 eventuali piccole variazioni, in quanto non influenti sul totale della Superficie utile (S.u.) da considerare.

Come prevede il D.M.LL.PP. n° 822 del 21/12/1978 agli art. 7 e 8 (alleg. n°18), riportato in maniera conforme nella CONVENZIONE all'art.9 pag. 13 rigo 1° e seguenti, per gli alloggi di EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA CONVENZIONATA, ai fini del calcolo del prezzo degli alloggi, si riportano le definizioni delle seguenti SUPERFICIE:

- 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:

$S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$, richiamata anche dalla Convenzione;

- 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 e altri locali a stretto servizio della residenza, vedi deliberazione del Consiglio Regionale n° 356 del 26/07/89 riportata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°64 del 22/11/1989, che fa riferimento alla L.R. n°48 dell'11/07/88 e il D.M. 308 del 19/07/88 lettera e). Si tenga presente che la Superficie netta non residenziale può essere uguale a un massimo di 40% della S.u., oltre un massimo di 18 mq. per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio.

- 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 è stato realizzato, sotto la seconda rampa, un piccolo locale che ospita l'autoclave ad uso comune, in difformità al progetto che prevedeva l'installazione di serbatoio idrico, sempre ad uso comune, 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, come da alleg. n°19), non conforme alle dimensioni ivi riportate sia in larghezza, che in lunghezza; per di più da detta area la Biemme ha sottratto illecitamente una porzione affinché la stessa Impresa potesse sanare, la questione relativa alla superficie parcheggi non rispettata in precedenza (vedi L. 122/89);

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, come da alleg. n°20), 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 (come da relazione dell'Ing. A. Ludovico del 25/10/1990, vedi precedente alleg. n° 8), 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.

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 (alleg. n.21), risulta di complessivi 155,62 mq. che sommata alla superficie delle autorimesse e dei parcheggi, risulta pari a 528,77 mq.. La superficie relativa agli spazi di manovra in realtà non poteva essere considerata sia perché ricadente fuori dal lotto n.9 assegnato alla Biemme, sia perché si tratta di marciapiede e di strada pubblica. Inoltre, per quanto riguarda il calcolo della superficie parcheggi (S.p.), la normativa vigente all'epoca non prevedeva alcuna incidenza degli spazi di manovra che, tra l'altro, non trattandosi di superficie coperta, non avrebbe tuttora le caratteristiche dettate dall'attuale normativa.

- la zona ad uso parcheggi indebitamente computata pro-quota dalla Biemme al Falzea nell'estratto conto alla voce Superficie parcheggi (S.p.), che non è conforme agli elaborati progettuali d'anziché richiamati, sia per le dimensioni, sia perché in parte ottenuta sottraendola a zone originariamente destinate a verde condominiale. Inoltre la superficie parcheggi, che risulta regolata dalla L.122/89, è cosa ben diversa dal concetto introdotto nella normativa riguardante l'edilizia agevolata convenzionata la quale considera, ai fini del calcolo della Superficie complessiva (S.c.), pur chiamandola ugualmente Superficie parcheggi, quella relativa alle autorimesse o posti macchina al coperto comprensiva degli spazi di manovra, pure al coperto. Per inciso si specifica inoltre che la zona destinata a superficie parcheggi antistante le autorimesse contraddistinte con il numero civico 1 e 2, non ha le caratteristiche per essere considerata ad uso condominiale, ma esclusivo delle sole due citate autorimesse.

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, alleg. n°22) per l'alloggio del Falzea mentre per i complessivi 16 alloggi si ha una Superficie utile totale pari a: (n°4 x 76,41 mq.) + (n°2 x 78,05 mq.) + (n°10 x 78,00 mq.) = 1241,74 mq. .

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

- n° 2 Balconi (6,60 + 7,80) mq. = 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 alloggi), che però, non potendo risalire alla superficie (mq. 24,00) dallo stesso calcolata, noi quantifichiamo sulla base delle misure accertate per singolo vano scala:

2,50 x 3,60 = 9,00 mq.; mq. 9,00 / 4 = 2,25 mq.

- Soffitte (o volumi tecnici): dalla pianta relativa, limitatamente al vano scala interessato all'alloggio, si può calcolare la superficie totale di queste, che va poi divisa per 4 (numero degli alloggi per vano scala), come segue:

2 x (m. 2,025 x 4,05 m.) + (m. 4,15 x 3,30 m.) + (m. 1,50 x 1,45 m.) +
- 0,10 x (m. 2,20 + 1,50 m.) = 47,40 mq.; mq. 47,40 / 4 = 11,85 mq.

La cui somma risulta essere pari a : 32,37 mq.

- Autorimessa civico n°16 (m. 2,975 x 6,00 m.) = 17,85 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 illecitamente escluso, la **Superficie netta non residenziale (S.n.r.)** risulta di :

mq. (14,40 + 3,87 + 2,25) = 20,52 mq.

La porzione di superficie delle soffitte spettante al Falzea (11,85 mq.) pertanto **viene indebitamente considerata nel conteggio dell'estratto-conto (11,71 mq.) della Biemme poiché in realtà non è stata assegnata in proprietà allo stesso.**

Per quanto richiamato alla pag. 8 della presente relazione, la S.n.r. deve essere minore o uguale al 40% di S.u., oltre ad un max di 18 mq. di autorimessa, si deduce che la S.n.r. 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, non dovrebbe in ogni caso risultare maggiore di:

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

Tenuto conto però che la **effettiva Superficie netta non residenziale (S.n.r.)** 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 :

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

Si dovrà però valutare, cosa che faremo più avanti, il danno subito dal Falzea per la superficie relativa agli **spazi condominiali sottratti all'uso dello stesso.** Facciamo pure notare che la superficie

relativa agli androni scala andrebbe divisa anziché in parti uguali per 4 alloggi, per 4 + 2 aggiunte unità immobiliari abitative, in modo proporzionale, determinando un addebito di superficie pro-quota di 1,93 mq. invece di 2,25 mq. .

Ad ulteriore conferma di quanto sopra riportato, riteniamo necessario far rilevare ai C.T.U. gli errori, intenzionali o meno, riportati nel calcolo effettuato dalla Biemme relativo alla Superficie Complessiva certificata successivamente dal Comune, ma senza che quest'ultimo appurasse la situazione reale dei luoghi e verificasse l'adeguata applicazione della normativa al calcolo:

In merito alla **Superficie Complessiva**, definita dalla Biemme **Superficie Convenzionale**, questa veniva, nell'estratto-conto, computata nel modo seguente:

- Alloggio	(S.u.) x 100 %	= mq. 76,41
- Accessori e pertinenze	(S.n.r. + S.p.) x 60 %	
a) Balconi alloggio	mq. 18,27	
b) Ripostiglio, quota portico, quota androne scala	mq. 38,42	
c) Autorimessa e quota spazi di manovra	mq. 32,94	
Sommano	mq. 89,63 x 60 %	= mq. 53,78
	Totale Superficie Convenzionale	= mq. 130,19

Per quanto riguarda il suddetto calcolo desideriamo evidenziare i vizi riportati nelle cifre e relative voci:

1) la voce a), che riguarda la Superficie non Residenziale relativa all'alloggio, di mq. 18,27 in realtà **include anche il ripostiglio (di mq. 3,87) e non solo i balconi (di mq. 14,40)**, come indicato precedentemente alla pag. 10;

2) la voce b), che riguarda la Superficie non Residenziale relativa all'organismo abitativo, comprende anche il ripostiglio, che essendo computato nella voce precedente (relativa alla S.n.r. di pertinenza dell'alloggio) non deve essere considerato, invece **nello stesso tempo NASCONDE LA VERA NATURA DELLE VOCI CHE LA COMPONGONO per non far rilevare nel suo ammontare la presenza della PORZIONE DI SOFFITTE addebitata al Falzea, che in realtà è inclusa come appresso specificato:**

quota porticato di	mq. 25,21
quota androni di	mq. 1,50
quota soffitte di	mq. 11,71
Sommano	mq. 38,42

tutto ciò è riscontrabile pure nel Q.T.E., che va confrontato, perché riporta le stesse superfici, con il calcolo della superficie virtuale redatto dall'ing. A. Ludovico, ed infine dalle quote riportate sugli elaborati planimetrici del progetto; **si fa ancora notare che pur non avendo assegnate dette soffitte al Falzea, la Biemme ne richiede per le stesse il pagamento pro-quota**; inoltre, come puntualizzato a pag. 4, il D.M. LL. PP. N° 801 del 10-05-77 art. 2 ultimo comma esclude dal computo della Superficie complessiva quella relativa ai porticati che, come previsto dalla Convenzione art. 3 cpv. 4° sono soggetti a servitù di uso pubblico, per cui della voce b) sono da computare per il Falzea, soltanto 1,50 mq. invece dei 38,42 mq..

3) la voce c) autorimessa e spazi di manovra include, nella superficie indicata in mq. 32,94, anche la superficie parcheggi come appresso specificato:

autorimessa di	mq. 17,85
quota spazi di manovra di	mq. 9,73
quota superficie parcheggi di	mq. 5,36
Sommano	mq. 32,94

Si fa ancora notare che essendo le ultime due superfici rientranti nella voce S.p., non vanno computate perché, si ribadisce, la normativa vigente all'epoca non prevedeva la voce Superficie parcheggi (S.p.), bensì considerava di aggiungere alla Superficie netta non Residenziale una superficie non superiore a 18,00 mq. per autorimessa e posto macchina al coperto, inoltre non sono superfici coperte e, come già ammesso dallo stesso Ufficio Urbanistica (che aveva certificato la Superficie Convenzionale), i fittizi spazi di manovra, graficamente ed analiticamente riportati nella tavola 10 relativa agli schemi planovolumetrici, sono esterni al lotto assegnato all'Impresa pertanto di proprietà pubblica (marciapiede e porzione di strada) ed in quanto tali non sarebbero dovuti essere compresi nel progetto né come grafica né come quantità da computare nella Superficie Complessiva e tanto meno potevano essere approvati dalla C.E.C.

Avendo dimostrato ed elencato analiticamente le voci che compongono la superficie non residenziale riportata nel Q.T.E. alla colonna 8, è facile capire come l'Impresa abbia realizzato l'intero fabbricato, comprese le volumetrie accessorie aggiuntive (soffitte) che rientravano nell'intervento di edilizia agevolata convenzionata per il quale ha ottenuto il Q.T.E. vistato dal C.E.R., per poi praticamente non rispettare le destinazioni progettuali, per di più cedendo illecitamente in proprietà esclusiva dette volumetrie soltanto agli acquirenti degli alloggi posti al secondo piano.

Si rileva inoltre che nell'estratto-conto redatto dalla Biemme relativamente al Falzea non si tiene conto della reale situazione consolidata in quanto l'Impresa, avendo venduto i locali realizzati al terzo piano (IV° fuori terra) in proprietà esclusiva di coloro che hanno acquistato gli alloggi posti al secondo piano, commette un altro errore quando ripartisce 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) - in parti uguali, per 16 alloggi. In realtà ai 16 alloggi (8 alloggi al piano primo ed 8 alloggi al piano secondo) si sono aggiunte 8 unità immobiliari (quelle realizzate al terzo piano), pertanto il calcolo della Superficie non residenziale (S.n.r.) semmai andrebbe ripartito in proporzione fra i 16 alloggi + le 8 unità. Di conseguenza ogni eventuale Superficie non residenziale da suddividere deve essere ripartita pro-quota ai 24 alloggi di fatto venutisi a creare, come pure avvalorato dalle tabelle millesimali condominiali redatte dall'arch. Maurizio Bernazzi incaricato dalla stessa Biemme (vedi alleg. n° 23).

Siamo convinti che il suddetto "Q.T.E. finale" (vedi precedente alleg. n.2) sia da non considerare valido perché :

1) Innanzitutto è stato adoperato uno stampato inadeguato (vedi e confronta con il Q.T.E. alleg. n.24 ed i precedenti allegg. n. 3 e 4), in quanto riguardava il D.M. n.62 del 26.04.1991, che, in virtù del D.M. LL.PP. C.E.R. n.118/Seg del 09.04.1990, rispetto alla precedente normativa (D.M.308/88), il cui calcolo della Superficie complessiva derivava dalla formula $S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$,

considerava nella formula la voce Superficie parcheggi (S.p.) - da destinare esclusivamente ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra e non, come invece ha fatto la Biemme, computando addirittura anche la superficie da destinare a spazi per parcheggi che avrebbe dovuto realizzare per rispettare la L.122 del 24/03/1989, ma che non rientra nel criterio riguardante il calcolo della Superficie complessiva (S.c.) ai fini della Edilizia Agevolata Convenzionata - ed inoltre perché consentiva di ampliare la percentuale della S.n.r. dal 40% al 45 % della S.u., percentuale che veniva applicata anche per la S.p.; in definitiva si può affermare che lo stampato che si sarebbe dovuto utilizzare è quello usato dalla coop. Serenissima ed indicato nella presente relazione come allegato n.4;

2) nella colonna 8 che comprende la superficie del porticato per la quale abbiamo riportato le nostre deduzioni alle pagg. 4 e 11 della presente relazione, e quella delle soffitte ripartita opportunamente fra i 16 acquirenti, mentre in realtà è stata assegnata solo ad 8;

3) nella colonna 9, ricavata da un calcolo forfetario determinato applicando il 45% della S.u. e non, come invece avrebbe dovuto essere, mediante la somma delle superfici, anche esse errate, riportate alle colonne 7 ed 8;

4) nella colonna 10 che riporta delle superfici relative alla voce S.p. che invece sarebbero dovute essere relative alla sola S.n.r. ed a questa limitarsi ad aggiungere l'unica superficie effettiva che riguarda le autorimesse, risultante per il Falzea di mq 17,85;

5) nella colonna 11 che riporta una S.c. conseguentemente viziata per tutte le precedenti considerazioni;

6) anche il quadro Q4 corrispondente alla voce Massimale di Costo riporta un costo di elevazione di £./mq. 530.000, quando invece quello effettivo era di £./mq. 503.000 - anche se poi il calcolo è stato effettuato sulla base di quest'ultimo importo corretto, che ritroviamo nel "Q.T.E. iniziale" (vedi precedente alleg. n.1) anch'esso, per gli stessi motivi ed altri come la ripartizione delle quote di mutuo, da non considerarsi valido - al quale, ai fini della determinazione del costo globale, sono state applicate in tutte le successive voci riportate nelle relative caselle le percentuali massime ammissibili.

B) CALCOLO DEL PREZZO MEDIO BASE (P.M.B.) DA APPLICARE PER LA VENDITA DELL'ALLOGGIO DEL SIG. BRUNO FALZEA:

Si premette che per questo argomento ci limitiamo a far riscontrare quelle che si ritengono discordanze con le norme che si sarebbero dovute applicare ed errori palesi, che di conseguenza portano ad una determinazione del Prezzo Medio Base diverso da quello che la Biemme ha applicato al sig. Bruno Falzea nell'estratto-conto.

Quanto evidenzieremo si basa sulla deliberazione del Consiglio Regionale del 26/07/89 n°356 riportata sul **Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°64 del 22/11/89**, che fa riferimento alla **L.R. 48/88**.

Il valore stabilito da tale legge come costo di costruzione, è riportato nel suddetto B.U.R.T. alla pag.13 punto 1.5 (Quadro Tecnico Economico - Q.T.E.) lettera c), **comprensivo dell'utile dell'impresa** e risulta essere per tutti gli ambiti territoriali della Toscana, esclusa Firenze, pari a **£. 305.000 al mq.** stabilito alla data del 1° febbraio 1981, tale costo è inoltre **comprensivo di qualsiasi onere relativo alla sistemazione dell'area di pertinenza del lotto.**

A tale costo va poi aggiunta una quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi, sbancamenti, muri di sostegno ecc. variabile da un **minimo di 4,5%** ad un **massimo del 14%** che però, nel caso di percentuali superiori al 4,5% deve essere documentata e vistata dall'Ufficio Tecnico

Comunale. Nel nostro caso non si vedono ragioni particolari affinché si debba applicare un coefficiente superiore al 4,5% in quanto vi sono minimi sbancamenti e non esistono muri di sostegno, non si è operato in ambito di zona sismica, né si hanno fondazioni speciali, ma solo semplici fondazioni a trave rovescia su base in conglomerato cementizio non armato, inoltre non sono state eseguite opere di alcun genere (drenaggi, bonifiche), che abbiano comportato maggiori oneri rispetto a quelli di una normale esecuzione dei lavori.

Risulta invece dall'analisi del computo del Prezzo Medio Base (alleg. n°25) che **è stata usata una quota percentuale pari al 15,16%, che addirittura oltrepassa il limite massimo del 14% stabilito dalla normativa.**

A questo proposito si fa inoltre notare che essendo il costo di costruzione, come sopra sottolineato, **comprensivo di qualsiasi onere relativo alla sistemazione dell'area di pertinenza del lotto**, la percentuale di incidenza delle fondazioni va determinata con la seguente formula:

$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo delle opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione} + \text{costo sistemazioni esterne}}$$

e non, come riportato nel computo metrico estimativo della Biemme alla pag. 11 (alleg. n°26), con la formula:

$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo delle opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione}}$$

Pertanto si richiede che i C.T.U. verifichino con analisi approfondita tali oneri.

Continuando l'analisi di cui sopra (vedi precedente alleg. n° 25), si richiama l'attenzione sul calcolo dell'incidenza relativa al corrispettivo della concessione dell'area ed al contributo per gli oneri di urbanizzazione, facendo presente che, essendo stato, secondo quanto asserito dalla Biemme e riconosciuto dal Comune con Rapporto/Informativa del 27-04-1995 (alleg. n° 27), riscontrato un errore nel calcolo dei costi su menzionati, le volumetrie aggiuntive (autorimesse, ripostigli, scale e sottotetto) sono state ridotte da 2118,54 mc. a 1505,95 mc. essendo stati computati 612,59 mc. in eccedenza relativi ai volumi tecnici (locali situati al sottotetto o soffitte, con più precisione indicati nel progetto come stenditoi coperti e serbatoi idrici).

Di conseguenza il calcolo dell'incidenza dell'area e dell'incidenza degli oneri riportati alle lettere B) e C) del suddetto computo del Prezzo Medio Base va così variato e rideterminato:

$$\text{B) INCIDENZA AREA} = \frac{(4640,00 + 1505,95) \times 12.000 \text{ £/mc}}{1894,31} = 38.933 \text{ £/mq.}$$

$$\text{C) INCIDENZA ONERI} = \frac{(4640,00 + 1505,95) \times 25.522 \text{ £/mc}}{1894,31} = 82.804 \text{ £/mq.}$$

Per cui, anche se volessimo considerare, a danno del Falzea, il prezzo di costruzione riportato alla lettera A) dello stesso computo pari a 933.620 £/mq. determinato, come prima dimostrato, con una quota percentuale non conforme alla normativa, il Prezzo Medio Base da applicare risulterebbe di :

$$P.M.B. = A + B + C = 933.620 + 38.933 + 82.804 = 1.055.357 \text{ £/mq.}$$

Pertanto già inferiore a quello di £./mq. 1.057.490 stabilito nella Convenzione.

E' da tenersi presente però che gli alloggi situati al primo piano sono stati privati dell'uso dei locali siti al terzo piano e degli stenditoi scoperti, sono quindi da considerarsi di minor pregio rispetto agli alloggi del secondo piano, in quanto questi ultimi godono in proprietà esclusiva di detti locali, per cui tale Prezzo Medio Base non può considerarsi valido per le due diverse tipologie; specificheremo meglio più in avanti queste considerazioni.

Si deve dunque rilevare, in merito al Rapporto/Informativa, l'attenzione rivolta a riconoscere una DECURTAZIONE DI VOLUMI TECNICI ed a riconoscere un ERRORE DI SOMMATORIA RELATIVO AL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, che, se di errore si tratta, risale a ben 4 anni prima di quando è stato riscontrato (1991-1995) ma, nello stesso tempo viene OMESSO il ricalcolo del medesimo prezzo secondo i giusti criteri conseguenti alla situazione variata, che ribadiamo, si riduce a 1.055.357 £/mq. .

Nel calcolo del costo delle aree e degli oneri di urbanizzazione il Comune ha tenuto conto della decurtazione di mc. 612,59 in eccedenza relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) in virtù della quale viene restituita alla Biemme, che avrebbe dovuto scomputare in quota parte dal prezzo pagato dai proprietari degli alloggi, la somma di £. 22.985.602. E' doveroso far rilevare che tale decurtazione poteva essere applicata soltanto trattandosi di volumi tecnici accessori, come da progetto, e quindi di pertinenza a tutti gli alloggi realizzati con intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata come previsto anche dal B.U.R.T. n. 64 del 22.11.89, alla pag. 12 punto 1.4. Altrimenti se i volumi di cui trattasi non fossero stati tali, ma volumetrie aggiuntive (extra o optional), per prima cosa non si sarebbero potuti decurtare e per seconda cosa non avrebbero potuto usufruire delle agevolazioni previste dall'Edilizia Convenzionata, che ha consentito all'Impresa di fruire notevoli riduzioni del contributo di costruzione, che sono essenzialmente due:

- 1) non pagamento della quota di costruzione;
- 2) pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per i piani di zona per l' Edilizia Economica e Popolare ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 20.01.77 n.10.

In pratica si è verificato quanto segue :

- a) Il progetto prevedeva la realizzazione al quarto piano f.t. di volumi tecnici di natura condominiale (o collettiva) in quanto destinati a stenditoi coperti ed installazione di serbatoi idrici; gli stessi serbatoi sono stati sostituiti da autoclavi installate dall'Impresa al piano terra che per fare ciò ha dovuto realizzare un piccolo locale ricavandolo nel sottoscala, non in conformità al progetto;
- b) è stata restituita la somma di £. 22.985.602 dal Comune alla Biemme per errore di computazione, ai fini del calcolo degli oneri concessori di mc. 612,59 in eccedenza, in quanto volumi tecnici;
- c) DELLA RESTITUZIONE DI DETTA SOMMA, NON E' STATO INFORMATO NESSUN ACQUIRENTE CHE AVREBBE DOVUTO BENEFICIARNE IN QUOTA PARTE, si è venuti a conoscenza di questa operazione soltanto quando il Falzea ha avuto rilasciata, dietro propria richiesta del 20.06.96 (alleg. n.28), copia del Rapporto/Informativa del 27.04.95 (vedi precedente alleg. n.27), che veniva menzionato nella risposta del Comune in data 09.10.95 (alleg. n.29) su quesiti posti dal Falzea con istanza del 18.09.95 (alleg. n.30) riguardante tra l'altro l'adeguamento del Prezzo Medio Base (P.M.B.);

d) gli originali volumi tecnici previsti da progetto, essendo poi in realtà stati irregolarmente destinati ad uso abitativo ed assegnati soltanto ad 8 dei 16 acquirenti, non dovevano essere oggetto di restituzione di alcuna somma all'Impresa, ma esclusivamente agli acquirenti degli alloggi (direttamente oppure tramite l' Impresa);

e) l'Impresa si è appropriata della volumetria del terzo piano della quale ha cambiato la destinazione senza però presentare, salvo terzi e salvo approvazione da parte della C.E.C., progetto di cambio di destinazione d'uso e soprattutto versare i relativi contributi concessori, in questo caso senza più le agevolazioni previste dall'Edilizia Convenzionata.

Per l'alloggio del Falzea l'incidenza delle fondazioni nel calcolo del prezzo di prima cessione, non può essere identico a quello applicato per gli alloggi del secondo piano, in quanto questi godono esclusivamente di una superficie utile abitabile aggiunta di mq. 23,42 oltre gli stenditoi scoperti. Per cui, a nostro avviso, l'incidenza (If, in percentuale o in lire) relativa all'alloggio del Falzea andrebbe così calcolata :

- somma incidenza totale fondazioni per i due piani = (2 x If) x 76,41, nel caso di superficie identica.
- Superficie utile alloggi : primo piano = 76,41 mq.
- secondo piano + terzo piano = 76,41+23,42 = 99,83 mq.
- che danno una effettiva superficie totale = 176,24 mq.

$$\text{If (Falzea)} = (2 \times \text{If}) \times \frac{76,41}{176,24} = 0,8672 \text{ If}$$

Il tutto senza tener conto degli stenditoi scoperti e, si ripete, considerando il danno a parte.

E' pure evidente dal Computo Metrico Estimativo che le voci riportate (ad es. ai punti 2.12 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.30 - 2.34 - 2.35 ecc.) sono riferite a tutto il fabbricato, sia come definizione "scale interne condominiali" e "locali condominiali", che come quantità per cui le parti cedute, arbitrariamente, in esclusiva devono sopportare una percentuale di tutti i costi comuni e ripartizioni dei diritti sul complesso edilizio e dei relativi doveri, come tra l'altro è avvenuto per le tabelle millesimali redatte dall'arch. Maurizio Bernazzi (sulle quali faremo, al momento opportuno, le nostre obiezioni).

Per quanto finora considerato, sottoponiamo a confronto il seguente schema, relativamente al prezzo di cessione dell'alloggio:

	Calcolo rielaborato dal Comune con Rapporto di Ufficio del 27-04-95 e Riferito alla Convenzione (06-09-91)		Calcolo elaborato dai periti di parte in base alla situazione effettiva
Costo di elevazione (febbraio '81)	305.000		305.000
Incidenza fondazioni (15,16%)	<u>46.240</u>	(4,5%)	<u>13.725</u>
Totale parziale	351.240		318.725
Aggiornamento (139,46%)	<u>489.860</u>		<u>444.495</u>
Totale parziale	841.100		763.220
Spese generali (11%)	<u>95.520</u>		<u>83.955</u>
Totale parziale	933.620		847.175
Incidenza area	42.813		38.935
Incidenza oneri	<u>91.057</u>		<u>82.800</u>
PREZZO MEDIO BASE	1.067.490		968.910

La suddetta tabella confronta i valori dello schema di calcolo del P.M.B. del Comune, seguito pure da noi stessi, con quelli da noi ritenuti validi; la differenza sostanziale consiste nell'incidenza del costo dell'area, del costo degli oneri di urbanizzazione ed in particolare del costo delle fondazioni che riteniamo sia quella del **4,50%** (contro il 15,16% vistato dal Comune) che riduce il **prezzo di costruzione** riportato alla lettera A) del computo del P.M.B. da **£/mq 933.620 a £/mq 847.175**.

A tal proposito facciamo inoltre notare che, la data effettiva della stipula della Convenzione è quella del 6 Settembre 1991, per cui il Prezzo Medio di prima cessione stabilito a quella data, nel caso specifico, **non è soggetto ad alcun tipo di aggiornamento** per i motivi accennati in precedenza, ma soprattutto per i seguenti:

1) l'art. 9 della stessa Convenzione recita : << Il Prezzo Medio di prima cessione - Prezzo Medio Base (P.M.B.) degli alloggi viene **STABILITO ALLA DATA DELLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**, SALVO AGGIORNAMENTO, in LIRE 1.057.490 AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA>>;

2) l'art. 10 riporta che : << Il Prezzo Medio di prima cessione di cui al precedente articolo PUO' ESSERE AGGIORNATO PER IL PERIODO INTERCORRENTE **DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE ALLA FINE DEL MESE DI ULTIMAZIONE LAVORI FISSATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....**>> e che : <<**LA REVISIONE NON SI APPLICA SULLE SOMME GIA' VERSATE IN CONTO E PER LE OPERE REALIZZATE DOPO I TERMINI DELLA PRESENTE CONVENZIONE**>>;

3) la risposta del Comune in data 09.10.95 (vedi precedente alleg. n.29), ad una istanza del Falzea, conferma "che il Prezzo Medio Base di £. 1.067.490 (da loro definito corretto) si intende riferito alla data di stipulazione della Convenzione" e "**che la caparra, gli acconti e le anticipazioni di mutuo versate non vanno a modificare il prezzo medio base**" ed ancora "tale prezzo viene modificato **soltanto dalla variazione dei dati tecnici**". Né in detta risposta, né altrove, viene dichiarato da parte del Comune che il prezzo, in seguito ad aggiornamento sarebbe dovuto lievitare ad un importo superiore come pretende la Biemme (pari a £. 1.135.540) ;

4) dagli estratti-conto che alleghiamo alla presente (vedi precedenti allegg. n.16 e 17 e allegg. n.31, 32, 33 e 34) e da tutti quelli che si possono acquisire dalla Biemme o dai proprietari dei restanti alloggi, i C.T.U. riscontreranno che "**NON ESISTE LA VOCE AGGIORNAMENTO DEL P.M.B. AL SETTEMBRE 1991, CHE SIA STATA REALMENTE COMPUTATA**".

Facciamo notare ai C.T.U. che negli estratti-conto degli altri acquirenti non esiste alcun calcolo che faccia riferimento alla Superficie complessiva (o convenzionale) dell'alloggio, né "all'asserito errore di calcolo" che comporti una differenza del P.M.B. da £. 1.057.490 a £. 1.067.490 e dal quale artificiosamente scaturisce la voce adeguamento del P.M.B..

Siamo fiduciosi che i C.T.U. vorranno rivolgere particolare attenzione anche alla voce aggiornamento del P.M.B. inventata dalla Biemme **solo per il Falzea**.

Si fa rilevare a questo punto che la voce aggiornamento prezzo stranamente coincide con il risarcimento danni, di £ 8.000.000 causato dalla fornitura e posa in opera di parquet tarlato ed altro, richiesto dal Falzea alla Biemme.

Si fa notare inoltre, sempre ai fini dell'aggiornamento, a supporto di quanto già affermato che:

5) **l'arco di tempo da considerare va dal mese di Ottobre 1991 (mese successivo a quello della stipulazione della Convenzione del 06.09.1991) al mese di Settembre 1994 (fine del mese di ultimazione lavori fissato nella Concessione Edilizia). Il tutto invece si fa risalire ad un arco di tempo che va dal Dicembre 1990 al Settembre 1991, quindi addirittura antecedente al mese della stipula dell'atto preliminare di compravendita (Ottobre 1991);**

- 6) modalità di pagamento: il Falzea al momento della stipula dell'atto preliminare di compravendita del 25.10.1991 (alleg. n.35) ha dovuto, con assegno di £. 20.680.000 (oltre £. 17.000.000 in denaro contante) comprensivo di £. 10.000.000 a titolo di caparra confirmatoria e £. 10.000.000 (più IVA) a titolo di primo acconto previsto all'inizio dei lavori di impianto cantiere, successivamente pagare altri 6 acconti a stati di avanzamento lavori per complessive £. 80.000.000 (più IVA), senza che l'Impresa avesse mai avanzato pretese o richieste a titolo di aggiornamento; questa dolosa novità è venuta clamorosamente fuori con il "famigerato estratto-conto" presentatoci il 20.07.1995, cioè dopo l'azione legale intrapresa dal Falzea, a scadenza avvenuta della Concessione Edilizia (Settembre 1994) e con ben due anni di ritardo rispetto ai tempi previsti per la stipula del contratto di compravendita;
- 7) non si riscontra la richiesta dell'aggiornamento negli altri estratti-conto. Questo significa ulteriormente che i parametri pubblicitici dettati da tutta la normativa riguardante l'edilizia agevolata convenzionata e, per ultima, dalla Convenzione, sono stati appesantiti in particolare nei confronti del Falzea;
- 8) esiste, infine, dato che quanto citato sopra è più che sufficiente per giungere alla conclusione di non applicabilità di alcun aggiornamento, anche **la dichiarazione, allegata all'atto preliminare di compravendita predisposto dalla stessa Impresa (alleg. 36), che non avrebbe applicato alcun aggiornamento dei prezzi. Pertanto, nel caso specifico, l'AGGIORNAMENTO PREZZO considerato dalla Biemme è INAMMISSIBILE.**

Oltre alle ragioni sopra esposte, si dovranno applicare le sanzioni e di conseguenza le rispettive penali previste nella Convenzione all'art. 12 per le violazioni o l'inadempimento da parte della Biemme relativamente alla lettera A) punti 2 - 3 e 4, ed alla lettera B) punti 1 e 3.

Altro argomento di rilevante importanza è quello relativo alla voce ADEGUAMENTO DEL P.M.B. in convenzione che comporta un altro danno molto gravoso pari a £. 17.000.000. In merito riteniamo doveroso far presente quanto segue:

- a) Se il P.M.B. stabilito nella Convenzione in £. 1.057.490 va corretto in £. 1.067.490 a causa di un errore di sommatoria venuto fuori con il già citato Rapporto/Informativa del 27.04.1995 (ben 4 anni dopo la sua determinazione), questo non deve essere motivo di rivalsa nei confronti dei promissari acquirenti, ma semmai di richiesta risarcimento nei confronti di chi eventualmente ha commesso tale errore. I promissari acquirenti, avendo sottoscritto gli atti preliminari di compravendita, in realtà si erano basati sul prezzo in essi convenuto ed accettato, che doveva considerarsi definitivo, inoltre la Convenzione non è mai stata portata a conoscenza del Falzea né degli altri acquirenti, eccetto il sig. Massimo Sanna (impiegato comunale) al quale invece, è stata addirittura allegata in copia all'atto preliminare di compravendita;
- b) la Convenzione stipulata tra l'impresa GO.SU. ed il Comune il 19.09.1991 (alleg. n. 37), dopo soli 13 giorni di quella di che trattasi, stabiliva un P.M.B. di £. 1.047.000 pertanto riteniamo che sia opportuno per i C.T.U. fare un confronto fra le due;
- c) effettuando la differenza fra il P.M.B. che si asserisce corretto e quello errato, determiniamo un valore di £. 10.000 (£. 1.067.490 - £. 1.057.490), che moltiplicato per la Superficie complessiva attribuita dall'Impresa produce un importo di £. 1.301.900 (£. 10.000 x 130,19 mq.). L'Impresa invece, determina un adeguamento del P.M.B. di £. 17.000.000 che è al di fuori di ogni logica matematica;
- d) all'epoca della stipula dell'atto preliminare di compravendita, se la Biemme avesse considerato come Superficie complessiva i 130,19 mq., dovendoli poi moltiplicare per il Prezzo Medio Base di

£.1.057.490, avrebbe determinato un prezzo dell'alloggio di £. 137.674.620 (£. 1.057.490 x 130,19 mq.) contro il prezzo di £. 122.000.000 riportato nel preliminare.

Crediamo che, per risalire alla Superficie complessiva a quel tempo presa in considerazione dalla Biemme, si debba dividere quest'ultimo prezzo per il P.M.B. così determinando un notevole ridimensionamento del valore della Superficie complessiva, infatti, pur ritenendola sempre alterata, otteniamo una Superficie di mq. 115,36 (£. 122.000.000 : 1.057.490 £./ mq.), molto vicina a quella riportata nel Q.T.E. di mq. 116,81.

Quindi si deduce che la Biemme, ha alterato sia la Superficie complessiva (sia la Superficie convenzionale, termine fittizio usato dall'Impresa ed adottato dal Comune), sia il Prezzo Medio Base per inventarsi l'adeguamento e l'aggiornamento.

L'adeguamento doveva servire per recuperare quella stessa somma che l'Impresa aveva incassato in nero - e pretesa da tutti gli acquirenti pari a £. 17.000.000, per coloro che acquistavano l'alloggio al primo piano ad eccezione del sig. Fabio D'Addario, il quale ha dovuto pagare £. 18.000.000, e pari a £. 20.000.000 per coloro che acquistavano l'appartamento al secondo piano - con l'inganno che avrebbe apportato al fabbricato delle modifiche migliorative ed addizionali (vedi stralcio di capitolato allegato all'atto preliminare di compravendita) rispetto al capitolato (vedi allegato "A" dell'atto preliminare). Ma tutto ciò, non solo era in contrasto con la dichiarazione allegata sempre all'atto preliminare (vedi precedente alleg. n.36), ma in seguito si è anche capito che le asserite migliorie in realtà erano degli adeguamenti tecnologici agli standard dell'epoca. In corso di causa l'Impresa, scoperta dell'inganno, è stata costretta ad ammettere di aver incassato tale somma ed ha cercato di giustificarla, con una ricevuta postuma e falsa, definendola cauzione.

Riportiamo a questo punto il Calcolo del prezzo di prima cessione dell'alloggio

	dall'Impresa Biemme	Periti di parte
Superficie complessiva (o convenzionale)	130,19 mq.	99,43 mq
P.M.B. elaborato al 12/90	1.067.490	_____
P.M.B. elaborato al 09/91	1.135.540	968.910
Prezzo da atto preliminare	122.000.000	_____
Prezzo iniziale alloggio	139.000.000	96.338.720
Prezzo finale alloggio	147.835.950	96.338.720
Prezzo finale con costi aggiuntivi	165.141.426	97.538.750

In merito alla precedente elencazione ci teniamo ad evidenziare quanto i costi aggiuntivi considerati dalla Biemme incidano ulteriormente sull'importo finale richiesto dalla stessa Impresa. Le voci che compongono tali costi sono in gran parte fittizie, illecite e quindi non dovute, infatti, ad eccezione degli oneri pari a £. 1.125.350 per l'accensione del mutuo che il Falzea, come già nel passato più volte comunicato alla Biemme, non intende più accollarsi, siamo convinti che i soli costi aggiuntivi da comprendere nel prezzo finale dell'alloggio siano pari alla somma di £.1.200.030 relativa all'accatastamento ed all'allacciamento esterno E.N.E.L., con esclusione delle altre voci riportate nell'estratto-conto e già menzionate alla pagina 7 della presente perizia.

Desideriamo a questo punto riportare qui di seguito schematizzati i prezzi applicati dall'Impresa tutti i 16 acquirenti per poterne fare il confronto:

N	Nominativo acquirente	Superficie Utile (mq.)	Prezzo atto preliminar. (£.)	Prezzo finale (£) (senza costi agg.)	Prezzo a mq. (£.)
1	FALZEA BRUNO	76,41	122.000.000	147.835.950	1.934.772
2	VENTURA BRUNA	76,41	122.000.000	139.000.000	1.819.134
3	AGOSTINI	78,00	124.000.000	141.000.000	1.807.692
4	MARTUCCI	78,00	124.000.000	141.000.000	1.807.692
5	PAOLONI	78,00	124.000.000	141.000.000	1.807.692
6	IAVARONE	78,00	124.000.000	141.000.000	1.807.692
7	SANNA	78,00	124.000.000	141.000.000	1.807.692
8	D'ADDARIO	78,05	128.000.000	146.000.000	1.870.596
9	CREPALDI(ex Bartali)	76,41+23.42	166.000.000	166.000.000	1.662.827
10	MILANI	76,41+23.42	145.000.000	165.000.000	1.652.810
11	CANTELLI	78,00+23.42	146.000.000	166.000.000	1.636.758
12	RUSSO	78,00+23.42	146.000.000	166.000.000	1.636.758
13	PURIFICHI	78,00+23.42	146.000.000	166.000.000	1.636.758
14	INNOCENTI	78,00+23.42	146.000.000	166.000.000	1.636.758
15	PAOLINI(ex Bianchini)	78,00+23.42	165.000.000	165.000.000	1.626.898
16	SACCO	78,05+25.45	149.000.000	169.000.000	1.632.850

Dal quale risulta evidente che il Falzea ha avuto da parte dell'Impresa un trattamento "PARTICOLARE" in quanto gli è stato applicato il prezzo massimo, addirittura maggiore di quello applicato a coloro ai quali è stato assegnato un alloggio, oltre all'autorimessa ed al ripostiglio più grandi, quando invece nel Q.T.E. i prezzi relativi ai vari alloggi sono quasi identici.

C) CONSIDERAZIONI:

- SUL PREZZO DELL'ALLOGGIO.

Il prezzo dell'alloggio, riportato nell'atto preliminare di compravendita, è pari a £. 122.000.000. A tal proposito riteniamo che l'Impresa abbia determinato questo prezzo con i dati definitivi che già erano a sua disposizione (S.c. = mq. 116,81 e P.M.B. = £. 1.057.490) che producevano un importo di £. 123.525.410 che si sarebbe dovuto riportare nella colonna 15 del Q.T.E. con arrotondamenti dell'ordine di qualche centinaio di migliaia di lire, che sono consueti per operazioni di questo tipo anche in considerazione che vi era la somma di £. 17.000.000 da introitare in nero.

- SUL VERSAMENTO DEGLI ACCONTI EFFETTUATI E SULLA EROGAZIONE DEI FONDI DEL MUTUO AGEVOLATO.

Riteniamo necessario specificare che :

a) La Biemme, al momento della stipula degli atti preliminari di compravendita, creava una fittizia differenziazione fra le quote di mutuo da assegnare a coloro che acquistavano l'alloggio al primo piano, pari a £. 55.000.000 e quelle da assegnare a coloro che acquistavano l'alloggio al secondo piano, che oscillavano da £. 57.000.000 a £. 58.000.000, e non di £. 57.500.000 come asserisce la Biemme presentando a sostegno un "Q.T.E. iniziale" sulla cui autenticità nutriamo forti dubbi anche perché il Ministero dei LL.PP., dietro nostra espressa richiesta, non ci ha fornito copia.

Nel caso del Falzea, (come per tutti gli altri acquirenti che intendevano accollarsi la quota di mutuo) la Biemme aveva preteso che questi continuasse i pagamenti anche anticipando acconti in conto mutuo dal 5° (in parte) pagamento in poi, oltre ai pagamenti già versati con 4 acconti che riguardavano le somme esulanti il mutuo, e per l'esattezza con le seguenti modalità:

- importo di £. 17.000.000 versato in nero e successivamente, perché costretta, ammesso dalla Biemme, che però lo ha definito cauzione;
- acconti esulanti il mutuo, comprensivi di caparra (di £ 10.000.000), ammontanti complessivamente a £. 67.000.000 (oltre I.V.A.);
- acconti in qualità di anticipazioni in conto mutuo ammontanti complessivamente a £. 33.000.000 (oltre I.V.A.).

L'ammontare complessivo quindi versato alla data del 23-03-93 col saldo del settimo acconto pagato a stato di avanzamento lavori risultava di £. 117.000.000 (oltre I.V.A.) più £. 280.000 per spese bolli di registrazione e £. 5.490.000 per migliorie richieste dal Falzea e dallo stesso pagate anticipatamente in un'unica soluzione sin dall'Ottobre 1992. A saldo del prezzo convenuto nell'atto preliminare veniva infine depositato "banco iudicis" un assegno di £. 7.815.820.

Al pagamento del quinto acconto, avvenuto in data 23.06.92 con fattura n. 56 (alleg. n. 38), di £. 15.000.000 (oltre I.V.A.) di cui £. 2.000.000 a saldo delle somme esulanti il mutuo e £. 13.000.000 in qualità di inizio pagamenti relativi alle anticipazioni in conto mutuo; contemporaneamente (veniva in seguito appreso), la B.N.L. in data 03-08-1992 erogava alla Biemme il primo importo di £. 500.000.000 in conto mutuo.

Si evince in buona sostanza, da quanto sopra riportato, che è avvenuta una duplice somministrazione di denaro nei confronti della Biemme da parte dei promissari acquirenti e dell'Istituto Mutuante, inoltre la Biemme non creava alcun distinguo nelle modalità di pagamento fra tutti gli acquirenti (ad eccezione della sig.na Monica Milani la quale pur avendo anch'essa richiesto la quota di mutuo, non l'ha però dovuta anticipare all'Impresa), che avevano manifestato tramite espressa volontà riportata nell'atto preliminare di compravendita, di volersi accollare, perché in possesso dei requisiti soggettivi, la spettante quota di mutuo agevolato e quelli che non intendevano come i sigg. Massimo Sanna e Daniele Innocenti ai quali successivamente si è aggiunto, previa rinuncia, il sig. A. Sacco.

b) i pagamenti a titolo di anticipazioni in conto mutuo dovevano essere effettuati e versati alla Biemme o con soldi propri, o utilizzando un prestampato (già menzionato alla pag. 6 della presente relazione) che l'Impresa, a partire da questa 5^ richiesta di pagamento, allegava in copia unitamente alla predisposta fattura. A quel punto, se i promissari acquirenti non avessero avuto la disponibilità di pagare con i soldi propri, avrebbero dovuto far ricorso ai cosiddetti "finanziamenti speciali in conto mutuo", previa compilazione del prestampato, che sottoscritto dal promissario acquirente, avrebbe così consentito, avendo dato delega, alla Biemme di riscuotere il relativo pagamento dallo stesso Istituto Erogante. Però su queste somme che la B.N.L. versava alla Biemme correvano interessi a tasso ordinario a carico del malcapitato e sprovveduto promissario acquirente (come nel caso del sig.

Andrea Paoloni e, se non avesse avuto fonti a cui attingere denaro a prestito, al sig. Falzea e, crediamo, ad altri acquirenti) il quale tra l'altro inconsapevolmente avrebbe dovuto riconoscere alla Biemme, come previsto nell'atto preliminare di compravendita all'art. 6, pag. 11, gli interessi di preammortamento (a tasso agevolato) sulle erogazioni in conto mutuo per complessive £. 780.000.000 somministrate dalla B.N.L.;

c) successivamente, quando tardivamente l'Impresa decise di farsi erogare in conto mutuo gli ultimi 60.000.000 di lire e di stipulare l'atto di erogazione e quietanza con la B.N.L. Credito Fondiario in data 27.02.1995, comunicò in data 28.2.95 (alleg. n.39) al sig. Falzea quanto era (dopo oltre due anni) "finalmente" avvenuto, facendo presente inoltre che la quota di mutuo a lui assegnata non era più di £. 55.000.000 bensì di £. 60.000.000. Crediamo che quest'ultima quota sia quella reale che sin dall'origine spettasse al Falzea (ed a tutti gli altri promissari acquirenti), per cui si deduce che il prezzo pieno dell'alloggio, pari a £.122.000.000 (oltre IVA) convenuto ed accettato con atto preliminare di compravendita, si dovesse distinguere in £. 62.000.000 (e non £. 67.000.000) quale somma esulante il mutuo, e pertanto da pagarsi nell'arco di tempo dei 15 mesi previsti per realizzare il fabbricato, ed in £. 60.000.000 (e non £. 55.000.000) quale quota di mutuo da pagarsi nell'arco di tempo di 15 anni alla B.N.L. con decorrenza successiva alla data di stipula del contratto di compravendita;

d) a questo punto si capisce anche come il Falzea avrebbe dovuto limitarsi a pagare alla Biemme solo acconti fino al 4° (parte) importo ed ovviamente più diradati nell'arco di tempo sopra citato risparmiandosi inoltre l'onere dell'I.V.A. pagata sulle somme illecitamente anticipate in conto mutuo.

- SULLA FIDEIUSSIONE BANCARIA EX ART. 8 DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE E LA BIEMME.

La Convenzione all'art. 8 obbliga il Concessionario del diritto di superficie (Biemme-contraente) a contrarre polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a garanzia di tutte le somme versate a titolo di acconto e/o di caparra dal promissario acquirente (Falzea-beneficiario). **LA FIDEIUSSIONE SI ESTINGUERA' AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.** Pertanto siamo certi che la fideiussione è tuttora un obbligo a cui la Biemme deve ottemperare per le seguenti ragioni :

a) Il contratto definitivo non è stato ancora stipulato per esclusiva responsabilità dell'Impresa nel voler imporre al Falzea l'accettazione del "famigerato estratto-conto";

b) la quota di mutuo di £. 60.000.000 accesa dalla Biemme arbitrariamente sin dal Giugno 1995 sull'alloggio occupato dal Falzea non è ancora stata estinta. Ciò significa che allo stato attuale grava sull'alloggio del Falzea una **iscrizione ipotecaria di primo grado** a garanzia della quota di mutuo versata dalla B.N.L. all'Impresa. Si ribadisce che detta somma fu somministrata in ragione dei requisiti soggettivi che possiede il Falzea e tutti gli altri acquirenti, altrimenti la Biemme non avrebbe avuto alcun titolo per farsi erogare somme in conto mutuo a tasso agevolato. Di conseguenza la fideiussione è ancora necessaria per garantire la solvibilità dell'Impresa nei confronti della Banca e dello stesso promissario acquirente **soprattutto perché il Falzea ha già versato il prezzo dell'alloggio oltre ad altre somme ed in passato ha più volte comunicato alla Ditta la volontà di non volersi più accollare tale quota di mutuo.**

La mancanza di volontà della Biemme di estinguere detto mutuo e la conseguente cancellazione dell'iscrizione ipotecaria da ultimo manifestata con comunicazione dell'avv. Serano Guidoni in data 29.12.97 (alleg. 40) con la quale addirittura minaccia la sospensione del pagamento delle rate di mutuo, comporta il gravissimo rischio che il Falzea, dopo aver effettuato versamenti pari ad un valore maggiore dell'appartamento, veda effettuata una esecuzione immobiliare nei

confronti del proprio alloggio per conto della B.N.L. e tutto ciò anche per il mancato controllo da parte del Comune del rispetto delle clausole previste nella Convenzione relative in particolare alle fideiussioni a garanzia delle somme versate, fino alla stipula del contratto definitivo.

Non si deve trascurare che la Biemme, non rispettando l'obbligo di questa clausola fideiussoria ha risparmiato somme ingenti (approssimativamente £. 200.000.000).

ALTRE OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

a) La procedura di attuazione della previsione urbanistica che consentiva la realizzazione di n. 16 alloggi nel lotto n. 9 P.E.E.P. Fosso dei Molini **non è regolare** per i seguenti motivi :

1) il progetto riporta e computa alla tav. n.10 (vedi precedente alleg. n.21) gli spazi di manovra che sono esterni all'area del lotto assegnato come si può rilevare dal confronto con la tav. n.14 (vedi precedente alleg. n.19) e quindi **non approvabile** da parte della Commissione Edilizia Comunale ;

2) è stata vistata dall'Ufficio Tecnico Dip. II° Sett. B una percentuale di incidenza delle fondazioni $I_f = 15,16\%$, **addirittura superiore a quella massima ammessa dalle norme 14%** ed adottata per il calcolo del Prezzo Medio Base;

3) per il calcolo del P.M.B. sono stati computati mc. 612,59 in eccedenza relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici), che hanno gonfiato tale prezzo in £./mq. 1.057.490; quattro anni dopo però l'Amministrazione Comunale, dietro richiesta della Biemme, con il già citato Rapporto/Informativa del 27.04.95 decurtava tale volumetria **e restituiva alla stessa Impresa la somma di £. 22.985.602 all'insaputa di tutti i promissari acquirenti**, che sarebbero dovuto esserne i beneficiari in modo **diretto** (Comune-acquirenti) o **indiretto** (Comune-Biemme, Biemme-acquirenti);

4) l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata con circa dieci mesi di ritardo causando la decadenza dal finanziamento; inoltre il progetto approvato **non è stato rispettato nelle destinazioni d'uso** (autoclavi installate nel sottoscala al piano terra dove non era previsto alcun locale tecnico, anziché serbatoi idrici al terzo piano), **né nella cubatura** in quanto i locali al terzo piano (stenditoi coperti e locali serbatoi idrici), ex volumi tecnici, anche questi per cambiamento di destinazione d'uso, sono stati trasformati dall'Impresa in locali ad uso abitativo;

5) alla scadenza del termine previsto nella Concessione Edilizia del 23.09.94 l'Impresa non si era ancora attivata per la sistemazione esterna ricadente nel lotto riguardante la superficie parcheggi e l'area destinata a resede, fino al 14.11.1996; le stesse superfici ed aree non corrispondono nel dimensionamento con quanto riportato in progetto alla tav.14 relativamente all'area adiacente all'autorimessa n.16 ridotta in superficie da m. 4,925 x 11,10 a m. 4,26 x 11,10 e trasformata, per la porzione destinata ad aiuola, in parcheggi oltre al resede ristretto da m.5,40 a m. 5,08 e dal quale è stata sottratta una porzione (m. 6,75 x 5,08) per trasformarla anch'essa in area destinata a parcheggi;

6) l'atto preliminare di compravendita **non è stato rispettato dalla Biemme all'art. 2** perché non è stata portata a conoscenza del Falzea la Convenzione in esso citata, **all'art. 6** perché non è stato rispettato, né fatto rispettare dal Comune il prezzo convenuto ed accettato per l'acquisto dell'alloggio, lo stesso articolo è inoltre viziato per aver richiesto al Falzea il pagamento, con 10 stati di avanzamento, di somme dalle quali dal 4° acconto (parte) in poi non erano dovute (per complessive £. 60.000.000), in quanto riguardanti la quota di mutuo, **all'art. 10** poiché il contratto di compravendita non è stato stipulato, contrariamente a quanto previsto da questo, in tempi immediatamente successivi alla data della dichiarazione di ultimazioni dei lavori e fino ad oggi, agli

artt. 8, 11 e 12, per la realizzazione di nuovi locali destinati all'installazione di autoclavi al piano terra e per la mutazione di destinazione d'uso di alcuni locali (volumi tecnici) al terzo piano, avvenuta senza la necessaria autorizzazione ivi richiamata;

7) l'Impresa, avendo stipulato atti preliminari di compravendita e richiesto ai promissari acquirenti somme a titolo di caparra ed acconti, per garanzia doveva, cosa che non ha fatto, preventivamente contrarre fidejussioni bancarie o assicurative corrispondenti all'importo delle somme che questi avrebbero versato ed inviare copia per l'approvazione all'Amministrazione Comunale, che non ha ottemperato ai propri doveri di vigilanza;

8) i Q.T.E. iniziale e finale inviati al Ministero dei LL.PP.-C.E.R. per essere sottoposti a visto sono stati elaborati su modelli non completamente idonei e vi sono riportate e computate voci non rispondenti al complesso edilizio in questione (come ad es. la voce S.p.).

b) Il progetto realizzato, considerando lo schema di calcolo delle superfici riportato alla tav. 10, non rispetta la norma secondo la quale il rapporto fra la S.n.r. e la S.u. deve essere minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di 18 mq. per l'autorimessa. In realtà in base ai conteggi di quanto è stato realizzato, come dimostrato nelle precedenti pagg. 4 e 5 tale coefficiente risulta addirittura inferiore.

c) La doppia irregolarità tecnico-amministrativa della Biemme operata nei confronti del Falzea, sia per quanto riguarda il calcolo del P.M.B., nel quale, oltre al mancato rispetto della quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi, sbancamenti, muri di sostegno ecc., variabile da un minimo del 4,5% ad un massimo del 14%, sono state inserite volumetrie (nel calcolo relativo al costo dell'area e per gli oneri di urbanizzazione) però praticamente sottratte alla proprietà dello stesso e date in aggiunta ai promissari acquirenti del secondo piano, sia per quanto riguarda il calcolo della Superficie complessiva nella quale sono state inserite alcune voci da non computare o alterate nella quantità (porticato libero e androni delle scale) ed altre inesistenti (volume tecnico delle scale, soffitte, spazi di manovra e superficie parcheggi).

d) Le norme edilizie accessorie per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, secondo la legge n. 13 del 09.01.89 (alleg. n. 41) non sono state rispettate a causa del cambio d'uso dei locali situati al quarto piano fuori terra da volumi tecnici a locali ad uso abitativo, in base alla lettera d), comma 3° dell'art. 1, che prevede l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale.

e) A riguardo del livello qualitativo minimo delle costruzioni di Edilizia Agevolata Convenzionata, relativamente alle chiusure verticali, chiediamo che il C.T.U. tecnico voglia pure verificare la rispondenza degli infissi montati nei bagni laterali del fabbricato (appartamenti: Ventura - Milani - Falzea e Crepaldi), nei vani scala ed in tutte le camerette da letto degli alloggi posti al secondo piano lato autorimesse, alla L.R. n. 48/88 richiamata nel B.U.R.T. (vedi precedente alleg. n.11) n.64 del 22.11.89 alla pag. 15, che prescrive: << I vetri devono avere spessore adeguato alle dimensioni degli infissi ; quando sono collocati in posizione tale da essere esposti agli urti devono essere retinati o di sicurezza >>.

f) Dobbiamo commentare che non è stata rispettata la scadenza relativa alla fine dei lavori certificata dieci mesi dopo la scadenza di legge, ciò è dipeso dalla strategia volutamente dilazionatoria dell'Impresa che, avendo introitato dalla Banca erogazioni in conto mutuo e da tutti gli acquirenti,

inclusi coloro che intendevano accollarsi il mutuo, il prezzo pieno comprensivo di dette quote, e dovendo restituire le stesse, secondo quanto promesso verbalmente al momento della stipula del contratto di compravendita, ritardava il più possibile tale adempimento. Non solo l'Impresa non portava a conoscenza dei promissari acquirenti le avvenute erogazioni, ma, a richiesta degli stessi, le negava, affinché non si potesse ricorrere a quanto riportato all'art. 10 dell'atto preliminare, che stabilisce: <<E' in facoltà della parte promissaria di invitare la parte promittente a procedere per la stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità.....>>, con il conseguente obbligo di restituzione delle somme in conto mutuo, ribadiamo, illecitamente pretese.

A sostegno di quanto da noi affermato, si voglia confrontare l'attestato di ultimazione dei lavori (alleg. n.42) relativo al fabbricato realizzato in zona viciniora dalla GO.SU. S.p.a. in condizioni identiche a quelle della Biemme;

g) il Prezzo Medio Base differisce da quello determinato dalla Biemme e dal Comune per la minore incidenza del costo dell'area, del costo delle opere di urbanizzazione e della quota relativa all'incidenza delle fondazioni e deve essere ridotto quindi a **£. 968.910** perché, non solo non è possibile superare il tetto del 14% per l'incidenza delle fondazioni, ma non essendo stati eseguiti lavori di particolare rilievo (muri di sostegno, fondazioni speciali o antisismiche, sbancamenti in presenza di roccia o su suolo di pendenza), non si vede come si possa applicare una quota superiore al 4,50%, (che in ogni caso sarà senza dubbi inferiore alla massima del 14%). Vogliamo quindi i C.T.U. verificare con analisi approfondita tale onere e tener conto della diversa incidenza delle fondazioni sull'appartamento posto al primo piano rispetto a quello del secondo (che comprende anche il terzo), come da noi esposto a pag. 16.

La Superficie complessiva dell'alloggio, come analiticamente abbiamo dimostrato alle pagg. 9 e 10 è inferiore a quella massima ammissibile (pari a 105,45 mq.) e risulta di **99,43 mq.** Ricordiamo che non sono computabili le superfici delle soffitte, del porticato, del volume tecnico delle scale (così chiamato dall'arch. L. Catoni, termine usato solo dalla Biemme per cercare di incrementare in tutti i modi la Superficie complessiva o convenzionale), degli spazi di manovra e della Superficie parcheggi.

h) Il prezzo dell'alloggio sulla base dei dati riportati alla lettera g) risulta determinato in **£. 96.338.720** al quale vanno aggiunte **£. 850.000** per accatastamento e regolamento del condominio e **£ 350.030** per allacciamento esterno E.N.E.L. per un ammontare complessivo di **£. 97.538.750** contrariamente alla irresponsabile richiesta di **£. 165.141.426** pretesa dalla Biemme.

i) Confrontando i dati iniziali del progetto, e di conseguenza il prezzo di compravendita nell'atto preliminare di £. 122.000.000, con il nostro e con quello calcolato (in eccesso) dal C.T.U. arch. G. Tesei, iniziale pari a **£. 110.296.834** e finale pari a **£. 117.346.980** e, con i costi aggiuntivi, pari a **£. 119.672.236**, nel procedimento penale N° 1229/95 dietro incarico della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, in base alla situazione ora esistente, si può affermare che il costo iniziale dell'alloggio riportato nel preliminare poteva apparire giusto **nel rispetto integrale del progetto e degli impegni assunti fra le parti**, ma non può più essere rispettato per aver riscontrato dati differenti da quelli iniziali usati sia nel calcolo del P.M.B. (che risulta quindi viziato), che da quelli attuali della reale Superficie complessiva, per cui, non solo il prezzo dell'alloggio risulta inferiore, ma per questo inoltre deve essere valutato il danno arrecato e fino ad ora non computato per **la privazione della proprietà in condominio dei locali siti al terzo piano, per l'impedito accesso alle**

superfici aperte (stenditoi scoperti) e per lo spostamento del locale tecnico dal terzo piano al piano terra (una autoclave a servizio di quattro alloggi, in sostituzione di un serbatoio idrico ogni due).

Che i volumi tecnici fossero di pertinenza condominiale lo si può riscontrare ancora nell'edificio realizzato dall'Impresa GO.SU. lotto n.10.

La vendita illecita di tali volumi tecnici ai proprietari degli alloggi del 2° piano ha comportato all'Impresa un guadagno di £. 192.000.000 circa (derivante dalla somma delle differenze del prezzo di vendita e delle differenze delle somme incassate in nero fra gli appartamenti del 2° piano e quelli del primo moltiplicata per 8) così come riportiamo qui di seguito, limitandoci a evidenziare soltanto il confronto fra l'alloggio del Falzea e quello sovrastante (fu Bartali, attualmente della sig.na Crepaldi), per esemplificazione e schematicità di calcolo:

- Differenze prezzo di vendita:	£. 143.000.000 - 122.000.000	= £. 21.000.000
- Differenze del "nero" incassato:	£. 20.000.000 - 17.000.000	= £. 3.000.000
	Differenza totale per appartamento fra 1° e 2° piano:	£. 24.000.000

guadagno TOTALE extra dell'Impresa: : **£. 24.000.000 x 8 = £. 192.000.000**

tale guadagno è derivato all'Impresa dalla vendita della porzione delle soffitte spettante ai promissari acquirenti del 1° piano (dato che a quelli del secondo spettava già la metà della porzione acquisita) provocando al Falzea (e a tutti i proprietari degli alloggi del primo piano) un **danno** che è **almeno pari** alla stessa cifra divisa per il numero dei proprietari danneggiati e cioè:

£. 192.000.000 / 8 = £. 24.000.000 (approssimativamente) dato che oltre al danno derivante dal non uso dei locali posti al terzo piano, è negato al Falzea pure l'accesso agli stenditoi scoperti ed il locale destinato a serbatoio idrico è stato posizionato al piano terra occupando una parte del vano scala. A parte devono essere considerati naturalmente gli interessi sulle somme calcolate e la rivalutazione monetaria.

Se si aggiunge la somma anzidetta al prezzo corretto dell'alloggio si ottiene un valore di (96.338.720 + 24.000.000) = **£. 120.338.000**, che si può notare essere più vicino al prezzo dell'atto preliminare di compravendita.

l) Per puntualizzare, la ditta Biemme Costruzioni ha beneficiato delle somme di finanziamenti dai promissari acquirenti sin dal mese di Marzo 1992 (al quarto stato di avanzamento lavori di £. 15.000.000 di cui £. 12.000.000 a saldo delle somme esulanti il mutuo e £. 3.000.000 a titolo di anticipazioni in conto mutuo, oltre I.V.A.) e con successivi pagamenti; in aggiunta, dalla Banca, riceveva la prima somministrazione dal 3 Agosto 1992 per un importo di £. 500.000.000, la seconda dal 21 Dicembre 1992 per un importo di £. 220.000.000.

m) La Ditta **non ha provveduto** a costituire una garanzia a favore degli assegnatari relativamente alle somme versate nel corso della costruzione degli alloggi, così come prescritto all'articolo 8 della Convenzione. Risulta quindi chiaro che la Biemme **non ha rispettato** quest'altra clausola riportata nella Convenzione stipulata con il Comune, il quale era tenuto a vigilare. Si tratta, come dovrebbe risultare evidente, di un obbligo nascente da fonte convenzionale e generante precisi obblighi per il CONTRAENTE (Biemme), senza che quest'ultima possa accampare "elementi volontaristici", come sostiene la controparte nella nota inviata al Comune in data 14.03.96 ("ius facultas agendi"), da parte di chicchessia, tanto meno da parte di chi avrebbe dovuto BENEFICIARNE (Falzea e tutti gli altri promissari acquirenti). Infatti, nello spirito della Convenzione, la fideiussione è stata inserita

proprio nell'interesse dei promissari acquirenti affinché essi potessero essere garantiti anche sulla puntuale e tempestiva conclusione dei lavori, circostanza che, alla luce di quanto già detto in merito al comportamento dell'Impresa è stata completamente disattesa. Dal momento che la Biemme, attraverso l'acquisizione delle somme a titolo di anticipazione in conto mutuo di 13 promissari acquirenti (e non solo del Falzea), ha realizzato un ammontare pari al prezzo globale di vendita degli alloggi, comprensivo anche delle rispettive quote di mutuo, sorgeva la necessità che, ai sensi del già citato art. 8, venisse predisposta una somma a titolo fideiussorio, adeguata ai pagamenti già versati, a vario titolo, ovvero dei quali erano stati pattuiti i successivi versamenti, pari, per quel che riguarda il Falzea, a £. 134.000.000 circa.

La malafede dell'Impresa, anche in tale circostanza, viene riscontrata nel non aver portato la Convenzione a conoscenza degli acquirenti (ad eccezione del sig. M. Sanna). Detta circostanza è sicuramente stata la causa principale della "ignoranza" degli acquirenti circa **gli obblighi gravanti sull'Impresa** e per converso del mancato adempimento di questo obbligo specifico.

Si sottolinea con forza che, la Biemme mantiene accesa la quota di mutuo - che sarebbe dovuta spettare al Falzea, anche se questi (come già più volte comunicato alla Ditta), non intende più accollarsi tale quota, perché ha già pagato il prezzo globale dell'alloggio - facendo gravare sullo stesso, **un'ipoteca bancaria di primo grado**, con tutti i rischi che possono da questa derivarne (mancanza di pagamenti del mutuo da parte dell'Impresa, possibile fallimento della stessa, ecc.), allo scopo di restituire alla banca, con comode rate, che ora addirittura non intende più pagare, (vedi precedente alleg. n. 40) la quota di mutuo di £. 60.000.000 (compresa nei 780.000.000) riscossa a titolo di erogazione in conto mutuo.

La costituzione della garanzia fideiussoria è ancora indispensabile perché non è stato a tutt'oggi stipulato l'atto di compravendita, dopo il quale si potrà estinguere;

n) la Ditta ha realizzato alcuni vani nel sottotetto, ma non in conformità al progetto, che prevedeva fossero da destinarsi a stenditoi coperti e scoperti e a serbatoi idrici. Inoltre li ha assegnati, non separatamente dall'intervento di edilizia agevolata convenzionata, ai soli acquirenti degli alloggi del secondo piano, pertanto non può essere decurtata dal calcolo del P.M.B. la volumetria relativa agli "ex volumi tecnici" (stenditoi e serbatoi idrici) pari a mc. 612,59 e restituita alla Biemme la relativa somma di £ 22.985.602.

Di conseguenza si può affermare che la Biemme ha seguito una **procedura inammissibile**.

Gradiremmo sapere dall'avv. S. Guidoni la differenza formale e sostanziale che Lui riscontra tra l'edilizia agevolata e sovvenzionata e quella convenzionata per quantificare quale danno abbia potuto arrecare l'arch. G. Tesei nella sua Relazione Tecnica d'Ufficio nel caso avesse trattato, così come asserisce l'avvocato, l'argomento come **Edilizia Sovvenzionata** anziché **Convenzionata**. Ricordiamo in ogni caso, a tal proposito, che l'arch. G. Tesei ha smentito tale dannosa critica nelle controdeduzioni del 22.9.1997 (pag. 5, cpv. 2 e seguenti) al contenuto della memoria dell'Avv. Guidoni.

Vogliamo infine i C.T.U. approfondire nella Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti argomenti:

1) la non idonea attribuzione della categoria A/2 da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale agli alloggi e per la quale l'Impresa non si è preoccupata, nonostante fosse stata sollecitata dagli acquirenti, di presentare ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale. A tale scopo si confronti il fabbricato con

altri della stessa zona ed in particolare con quelli ricadenti nel foglio 92 particelle 486-487-628-726 e nel foglio 93 particelle 157-163-204 (quest'ultimo di tipologia ancor più simile) ai quali è stata attribuita la categoria A/3;

2) verificare la correttezza delle tabelle millesimali determinate dall'arch. Maurizio Bernazzi su incarico della Biemme Costruzioni;

3) considerare l'esclusione dell'area antistante le autorimesse n.1 e 2 dei sigg. Ventura e Milani dalle altre di natura ed in uso condominiale, in quanto fruibile dai soli due anzidetti condomini;

4) verificare l'idoneità della pendenza del pavimento antistante il portone d'ingresso al civico 23 e quella relativa all'autorimessa del Falzea, in quanto si verificano ristagni di acqua;

5) ispezionare la corretta esecuzione della rete fognaria in quanto nell'arco di pochi anni si è intasata più volte;

6) controllare se la Biemme abbia sottoposto a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, così come dettato dall'art. 9 comma 4° della Convenzione; in caso positivo effettuare la rispondenza con quanto realizzato dall'Impresa;

7) esaminare le ricevute postume con le quali la Biemme tenta di giustificare, a titolo di cauzione somme per complessive £. 297.000.000;

8) verificare il diniego da parte della Biemme di aver riscosso £. 5.490.000 pagate dal Falzea per delle migliorie dallo stesso richieste;

9) quantificare l'importo che la Biemme ha risparmiato nel non costituire le garanzie fideiussorie a favore dei promissari acquirenti.

10) quantificare gli interessi e la rivalutazione monetaria su tutte le somme fatte illecitamente sborsare al Falzea contrariamente a quanto effettivamente dovuto, nonché sull'ammontare di tutti i danni calcolati.

11) ed infine valutare il danno subito dal Falzea per la perdita del mutuo agevolato dovuto ai ritardi causati dalla Biemme come sopra descritto.

Sono disponibili tutti gli elaborati grafici in nostro possesso per la consultazione che si rendesse necessaria per maggiori approfondimenti dei C.T.U. ai quali viene espressamente richiesta la verifica e l'accertamento dell'effettiva situazione esistente mediante i necessari sopralluoghi.

Stamo a disposizione dei Giudici e dei C.T.U. per delucidazioni sulle voci che eventualmente non fossero state esposte con sufficiente chiarezza.

Ing. Sarino Luppino  **2 LUG. 1998**
Grosseto li.....

Ing. Attilio Regolo 

(allegato n° 10)



VERBALE di PERIZIA TECNICA

PREMESSA

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:

Determinazione del Prezzo Medio Base (P.M.B.) da applicare per la vendita dell'alloggio del sig. Bruno Falzea sito in Grosseto, nel fabbricato di via Mozart n° 23, scala D, primo piano, interno 1.

Sulla base della **CONVENZIONE** stipulata, ai sensi dell'art. 35 della **L. 865/71** e successive modificazioni ed integrazioni tra la Società **BIEMME Costruzioni S.n.c.** di Bardi & Milani ed il **COMUNE di GROSSETO** datata 06/09/1991, sulla base della deliberazione del Consiglio Regionale del 26/07/89 n°356 riportata sul **Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°64 del 22/11/89**, che fa riferimento alla **L.R. 48/88** nonché delle vigenti Leggi in materia di **EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (L. 457/78 e L. 67/88)**, citate in parte anche nella **CONVENZIONE** e tenendo conto inoltre del **contratto preliminare di compravendita** stipulato il 25/10/1991 fra il geom. **FALZEA** e la **BIEMME COSTRUZIONI**, si è proceduto ai controlli ed alle operazioni ritenute necessarie allo scopo di determinare il P.M.B. e si è stilata la presente relazione di perizia.

OSSERVAZIONI

1) La Convenzione relativa alla costruzione e vendita degli alloggi dei quali fa parte quello del sig. Falzea (rep. 691 del 6/9/1991) all'art. 9 fissa che "Il prezzo medio di prima cessione - prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi viene stabilito alla data della stipula della presente convenzione, salvo aggiornamento, in lire 1.057.490 (unmilione cinquantasettemilaquattrocentonovanta) al metro quadrato di superficie complessiva." Detta Convenzione è stata preceduta da uno schema di Convenzione allegato alla deliberazione G.M. n° 1597 del 2/7/91 nel quale veniva già stabilito il P.M.B.

2) L'art. 10 chiarisce che "Il prezzo medio di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione lavori....."

Per tali ragioni non vi può essere alcun dubbio né obiezioni sul fatto che il Prezzo Medio Base P.M.B. (prezzo unitario che deve poi essere moltiplicato per la Superficie Complessiva per ottenere il prezzo complessivo dell'alloggio) è di lire 1.057.490. L'eventuale revisione dei prezzi, ove applicabile è regolata dalla formula e con le condizioni riportate nello stesso art. 10.

In qualsiasi contratto stipulato con le amministrazioni pubbliche o fra privati non viene mai applicata una revisione dei prezzi contrattuali stabiliti a data anteriore al contratto, ma sempre posteriore come pure chiaramente precisato dall'art. 10 della Convenzione.

Il P.M.B., in quanto fissato dalla Convenzione, non può essere modificato.



A conferma di quanto finora considerato si allegano:

a) la lettera del Dirigente del Settore A/Urbanistica datata 9-10-1995, protocollo n° 79506 del 21-10-95 (allegato n° 1) che attesta:

- "Il **prezzo medio base (P.M.B.)** degli alloggi stabilito..... è di **£. 1.057.490** al metro quadrato di superficie complessiva";
- "Tale prezzo come espressamente esplicitato al predetto **art. 9 si intende riferito alla data della stipula della Convenzione**; si fa presente che il P.M.B. sopra citato per mero errore di calcolo è stato rideterminato in £. 1.067.490, in relazione al quale è necessario procedere alla rettifica della Convenzione originaria."

b) il Rapporto/Informativa del Settore UFFICIO EDILIZIA PRIVATA del 27-04-95 dell'Istruttore Tecnico P.A. G.P. Fomasiero (allegato n° 2) che, a riguardo del Prezzo di Cessione degli alloggi, fa presente: "**dovrà essere modificata la Convenzione** fra il Sindaco e la Ditta BIEMME per l'errato calcolo degli oneri effettuato precedentemente e per il riscontrato errore nel prezzo di cessione degli alloggi."

Si precisa comunque che lo stesso P.M.B. fu calcolato con alcune inesattezze fra le quali:

- 1) La somma relativa alle varie voci (prezzo di costruzione, incidenza area e incidenza oneri) che corrispondeva a lire 1.067.490 anziché lire 1.057.490 come rilevabile dal computo del P.M.B. (alleg. n° 3), come successivamente certificato dal Comune con la risposta in data 09.10.95 (alleg. n° 1) ad una istanza presentata dal sig. Falzea;
- 2) L'errore che, secondo quanto asserito dall'Impresa Biemme e riconosciuto dal Comune con Rapporto/Informativa del 27-04-1995 (alleg. n° 2), fu riscontrato nel calcolo dei costi per le volumetrie aggiuntive (autorimesse, ripostigli,



scale e sottotetto) che sono **state ridotte da 2118,54 mc. a 1505,95 mc.**, essendo stati computati **612,59 mc. in eccedenza relativi ai volumi tecnici**, (locali situati al sottotetto o soffitte, e precisamente indicati nel progetto come stenditoi coperti e serbatoi idrici). Di conseguenza il calcolo relativo al corrispettivo della concessione dell'incidenza dell'area e dell'incidenza degli oneri riportati alle lettere B) e C) del suddetto computo del Prezzo Medio Base si sarebbe dovuto rideterminare come qui riportato:

$$\text{B) Incidenza Area} = \frac{(4640,00 + 1505,95) \times 12.000 \text{ £/mc}}{1894,31} = \mathbf{38.933 \text{ £/mq.}}$$

$$\text{C) Incidenza Oneri} = \frac{(4640,00 + 1505,95) \times 25.522 \text{ £/mc}}{1894,31} = \mathbf{82.804 \text{ £/mq.}}$$

- 3) La percentuale relativa all'incidenza delle fondazioni, che nel calcolo del P.M.B. fu adottata pari a 15,16% mentre la legge 48/88 stabilisce come massima percentuale il 14% e che per percentuali superiori al 4,5% il suo calcolo deve essere dimostrato e controllato dall'ufficio competente del Comune. Tale percentuale, incrementata con dati non veritieri fino al 15,16% dall'Impresa Biemme, ci risulta, approssimando in eccesso, essere di 8,05%. Si allega alla presente la dimostrazione di quanto qui affermato con i relativi conteggi (allegato 4). A questo proposito si fa inoltre notare che essendo il costo di costruzione, come riportato nel B.U.R.T. sopra richiamato, **comprensivo di qualsiasi onere relativo alla sistemazione dell'area di pertinenza del lotto**, la percentuale di incidenza delle fondazioni doveva essere determinata con la seguente formula:





$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo delle opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione} + \text{costo sistemazioni esterne}}$$

e non, come riportato nel computo metrico estimativo della Biemme alla pag. 11 (allegato n° 5), con la formula:

$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo delle opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione}}$$

- 4) Le spese generali previste ai fini del calcolo del P.M.B. sono state assunte pari all' 11%, perché riguardanti interventi il cui costo di costruzione di un fabbricato sarebbe dovuto essere **inferiore a 2 miliardi**, mentre per interventi superiori, come in realtà si è rivelato il nostro caso, considerando i prezzi effettivi applicati dalla Biemme nella vendita degli alloggi, si sarebbe dovuto tener conto di una percentuale pari al 10 % come prevede il B.U.R.T. n° 64. Considerando però che chi ha controllato i calcoli non poteva sapere a priori ciò che si sarebbe poi verificato, considereremo pure noi una percentuale dell' 11%.



Per quanto finora considerato, riportiamo il seguente schema di calcolo che correttamente si sarebbe dovuto adottare relativamente **al prezzo unitario di cessione dell'alloggio (P.M.B.)**, facendo un confronto con il calcolo rielaborato dal Comune con rapporto d'ufficio del 27-04-95:

	Calcolo rielaborato dal Comune	Calcolo elaborato in modo corretto
Costo di elevazione (febbraio '81)	305.000	305.000
Incidenza fondazioni (15,16%)	<u>46.240</u>	(8,05%) <u>24.553</u>
Totale parziale	351.240	329.553
Aggiornamento (139,46%)	<u>489.860</u>	<u>459.595</u>
Totale parziale	841.100	789.148
Spese generali (11%)	<u>95.520</u>	(11%) <u>86.806</u>
Totale parziale	933.620	875.954
Incidenza area	42.813	38.933
Incidenza oneri	<u>91.057</u>	<u>82.804</u>
PREZZO MEDIO BASE	1.067.490	<u>997.691</u>



Anche ammettendo per pura ipotesi di calcolo una revisione del prezzo del 156.71%, dato dal rapporto fra gli indici dei mesi di **Settembre 1991** (coefficiente di AGOSTO = **1441,7**) e **Febbraio 1981** (coefficiente di GENNAIO = **561,6**) si otterrebbe un P.M.B. di:

**Calcolo elaborato con
revisione del 156,71%**

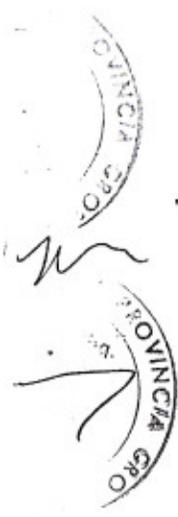
Costo di elevazione (febbraio '81)	305.000
Incidenza fondazioni (8,05%)	<u>24.553</u>
Totale parziale	329.553
Aggiornamento (156.71%)	<u>516.443</u>
Totale parziale	845.996
Spese generali (11%)	<u>93.060</u>
Totale parziale	939.056
Incidenza area	38.933
Incidenza oneri	<u>82.804</u>
PREZZO MEDIO BASE	1.060.793

Considerando invece come data finale di aggiornamento quella relativa a **quattro mesi antecedenti la data della Convenzione** per analogia a quanto previsto dalla Convenzione stessa che all'art. 11, 2° paragrafo recita " Il prezzo di cessione in tutti i casi di successivo trasferimento dell'alloggio sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale dell'ISTAT del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento (.....) ed il quarto mese antecedente alla data in atto.", si sarebbe ottenuto un indice di aggiornamento di:

$$1359,6 \text{ (Aprile 1991)} / 561,6 \text{ (Gennaio 1981)} - 100 = 142,094 \%$$

Costo di elevazione (febbraio '81)	305.000
Incidenza fondazioni (8,05%)	<u>24.553</u>
Totale parziale	329.553
Aggiornamento (142.094%)	<u>468.275</u>
Totale parziale	797.828
Spese generali (11%)	<u>87.761</u>
Totale parziale	885.589
Incidenza area	38.933
Incidenza oneri	<u>82.804</u>
PREZZO MEDIO BASE	1.007.326

M. G.



Sulla base di tutte le osservazioni qui sopra riportate e considerando soprattutto che la **Convenzione non è stata mai modificata** e che, se si fossero dovute correggere le sviste o gli errori commessi nel calcolo del P.M.B., è **della massima importanza** sottolineare che ciò si sarebbe dovuto fare non solo per una parte, ma per **tutti** gli errori o sviste, giungendo ad un P.M.B. per metro quadrato di £. 997.691, considerando l'aggiornamento del 139,46% usato nella Convenzione, o di £.1.060.795, considerando l'aggiornamento massimo del 156,71%, e si può con assoluta certezza affermare che:

Il **P.M.B.**, prezzo medio base, unitario per metro quadrato, da applicarsi per stabilire il prezzo degli alloggi facenti parte del P.E.E.P. "Fosso dei Molini" lotto n° 9 resta quello originario stabilito dalla Convenzione di **Lire 1.057.490** che dovrà essere moltiplicato per la Superficie Complessiva per ottenere il prezzo complessivo dell'alloggio del sig. Falzea.

D'altra parte, a conferma di quanto qui affermato, l'Impresa di Costruzioni, firmando la Convenzione, ne **accettava pure le tutte condizioni** ivi contenute, fra le quali il **prezzo** è una di esse e prima di aver accettato ne ha sicuramente ponderato la convenienza.

Ad integrazione della presente si allegano inoltre i seguenti documenti avuti dal geom. Bruno Falzea:

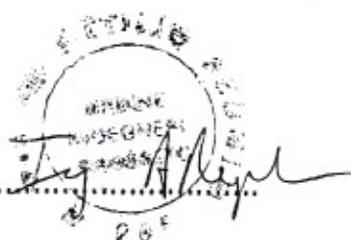
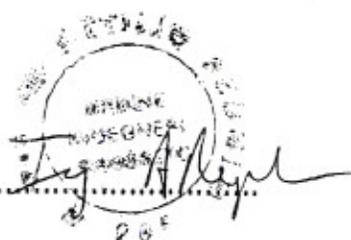
- 1) 2° Ricorso al T.A.R. della Toscana depositato in data 26-9-2000 (alleg. n° 6);
- 2) Memoria di costituzione dell'avv. Umberto Gulina per il Comune di Grosseto (alleg. n° 7).

Grosseto li. 5 DIC. 2000

Ing. Sarino Luppino



Ing. Attilio Regolo

TRIBUNALE DI GROSSETO



L'anno 2000, il giorno 5 del mese di Dicembre nella Cancelleria della Pretura di Grosseto, dinanzi al sottoscritto Cancelliere, sono personalmente comparsi i sigg. ing. Attilio Regolo nato ^{Caraffa (C+) il 31/04/49} 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 Adda 49, C.F. LPPSRN48T10Z315K, i quali chiedono di poter asseverare con giuramento la perizia che precede composta da 9 pagine e da n° 7 allegati. 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. Attilio Regolo

Attilio Regolo

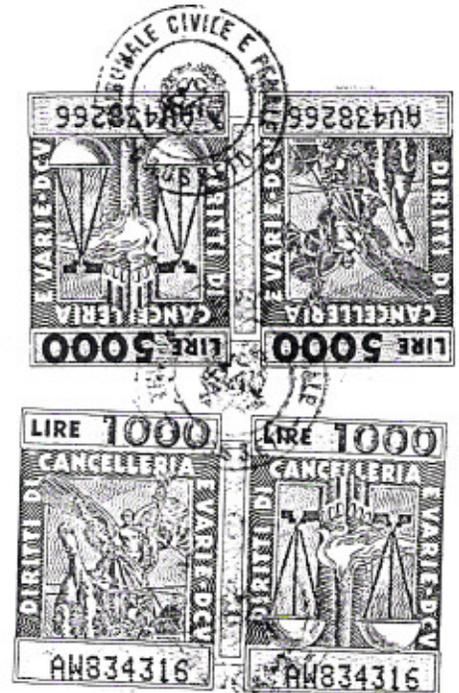
Ing. Sarino Luppino

Sarino Luppino



IL CANCELLIERE

[Handwritten signature of the clerk]



Cron 5123

(allegato n° 11)

Osservazioni alla relazione dell'arch. Vittorio Betti relativa alla determinazione del PREZZO UNITARIO MASSIMO di CESSIONE delle unità immobiliari nell'edificio di civile abitazione in Grosseto via Mozart nn. 17-19-21-23 realizzati con intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata per N° 16 Alloggi.

Dall'esame della relazione e dai calcoli redatti dall'arch. Vittorio Betti e sulla base della documentazione dallo stesso richiamata, nonché di quella interessante gli alloggi in questione e che qui di seguito citeremo, emergono, oltre che dati erronei assunti come base per i calcoli, le inesattezze che qui di seguito vengono elencate a causa delle quali tale relazione non è da considerarsi valida in alcun modo:

- 1) I valori così come riportati dalla relazione dell'arch. Vittorio Betti, desunti da quelli delle tabelle millesimali redatte dall'arch. Bernazzi, non possono essere accettati per i seguenti motivi:
 - a) per vizi di origine delle stesse tabelle (che peraltro non risultano ancora definitivamente approvate), così come è stato già da noi evidenziato nell'istanza inviata all'Amministratore del Condominio in data 01/06/1998 e che qui si allega in copia;
 - b) perché sottraendo dai valori delle Superfici Utili abitabili degli alloggi del 2° piano le relative superfici dei locali siti al 3° piano rende falsi i dati di partenza dei successivi procedimenti di calcolo.

- 2) Pur adoperando una formula che può apparire formalmente corretta per giungere al prezzo massimo unitario di cessione, usando superfici abitabili virtuali, il relatore commette un errore madornale moltiplicando, per ottenere il prezzo massimo di cessione dell'alloggio, il prezzo unitario così ottenuto per la superficie complessiva dell'appartamento. In pratica ha moltiplicato il prezzo massimo unitario di cessione, ricavato col procedimento adottato per mezzo di una media ponderata di superfici reali e virtuali, per la Superficie Complessiva, che però non è stata minimamente considerata nel calcolo dei coefficienti usati per ricavare il prezzo unitario massimo di cessione. I due moltiplicandi non sono compatibili.
Considerando il solo punto di vista matematico, il prezzo unitario ottenuto si sarebbe dovuto moltiplicare per la superficie reale o virtuale (a seconda del metodo adoperato). Il computo corretto, invece, si sarebbe dovuto basare sul confronto delle Superfici Utili (o abitabili) con le Superfici Complessive, così come intese dalla Convenzione all'art. 9 (Sc. = Su + 60% Snr).

- 3) Come possono spiegare i consulenti tecnici della Biemme il fatto che la Superficie dell'alloggio e delle pertinenze della sig.ra Ventura Bruna, che è identico a quello del Falzea risulta, secondo i valori calcolati dall'arch. Betti, pari a:

$$\frac{\text{£. } 139.000.000}{\text{£./mq. } 1.205.600} = \frac{(\text{prezzo di vendita alloggio sig.ra Ventura Bruna})}{(\text{Prezzo Unitario massimo di cessione colonna 5 allegato "A". alla relazione dell'arch. Betti})} = \text{mq. } 115,30$$

mentre per il Falzea viene addebitata una Superficie Complessiva di mq. 130.19 ?

Si tenga conto che il prezzo pattuito con atto preliminare era per entrambi pari a £. 122.000.000, come riscontrabile nella tabella che si allega e dalla quale si evince, per confronto con gli altri prezzi, che non vi è alcuna logica che possa condurre al prezzo preteso per l'alloggio del Falzea di £. 154.169.566.

Si può pure notare la grossa differenza fra i prezzi imposti dalla soc. Biemme ai vari acquirenti e quelli che, secondo la Convenzione, si sarebbero dovuti applicare, riportati nella colonna 10.

A questo proposito si fa presente che:

- a) La Convenzione relativamente alla costruzione e vendita degli alloggi in oggetto (rep. 691 del 6/9/1991) all'art. 9 fissa che "Il prezzo medio di prima cessione- prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi viene stabilito alla data della stipula della presente convenzione, salvo aggiornamento, in lire 1.057.490 (unmilioneecinquantasettemila - quattro centonovanta) al metro quadrato di superficie complessiva."
- b) l'art. 10 chiarisce che "Il prezzo medio di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori....."

Per cui non vi può essere alcuna discussione né alcun dubbio sul fatto che il P.M.B. da moltiplicare poi per la Superficie Complessiva è di lire 1.057.490.

- c) Il P.M.B., in quanto fissato dalla Convenzione non può essere cambiato.

Si precisa però che fu calcolato con alcune inesattezze in quanto fu adottata una percentuale relativa all'incidenza delle fondazioni pari a **15,16%** mentre la legge 48/88 stabilisce come percentuale massima il 14% e che per percentuali superiori al 4,5% il suo calcolo deve essere dimostrato e controllato dall'ufficio competente del Comune. Tale percentuale, incrementata con dati non veritieri fino al 15,16% dall'Impresa Biemme, ci risulta di molto inferiore.

Inoltre le spese generali previste ai fini del calcolo del P.M.B. sono state assunte pari all' 11%, perché riguardanti interventi il cui costo di costruzione di un fabbricato sarebbe dovuto essere **inferiore a 2 miliardi**, mentre per interventi superiori, come si è rivelato il nostro caso, si sarebbe dovuto tener conto di una percentuale pari al 10 % come prevede il B.U.R.T. n° 64 del 22/11/1989.

Ed ancora **non è stata rideterminata la riduzione del P.M.B.** per la restituzione all'Impresa della somma di **£. 22.985.602** relativa al costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione avvenuta con Rapporto/Informativa del 27/04/95.

Senza alcun dubbio il C.T. arch. Betti non ha avuto il tempo di leggere attentamente la Convenzione, altrimenti non avrebbe adottato, per il calcolo del Prezzo dell'alloggio, un prezzo che non è quello corretto e invariabile. Inoltre, leggendo attentamente il certificato rilasciato dal Comune in data 19/10/95 si sarebbe dovuto accorgere che la Superficie Complessiva certificata per l'alloggio del Falzea è di mq. 116,81 e non di mq. 130,19.

E' intanto necessario avere tutti i valori delle Superfici Complessive e Convenzionali adottate dalla Biemme per la vendita degli alloggi con i relativi calcoli analitici.

Voglia il G.O.A. richiedere il deposito agli atti di quanto qui sopra menzionato o da parte dell'Impresa o del Comune di Grosseto che ha rilasciato il primo certificato a riguardo.

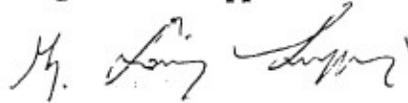
Come ultima osservazione non si deve dimenticare che, secondo la Convenzione stipulata con il Comune di Grosseto, le tabelle millesimali richieste all'art. 9 della stessa dovevano essere presentate dalla ditta che ha realizzato l'opera entro l'ultimazione dei lavori (15/12/93), invece tali tabelle sono state presentate solo nel Gennaio 2000!

Grosseto li 15-09-2000

Ing. Attilio Regolo



Ing. Sarino Luppino



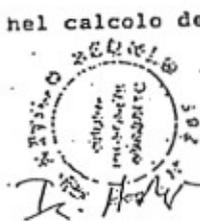


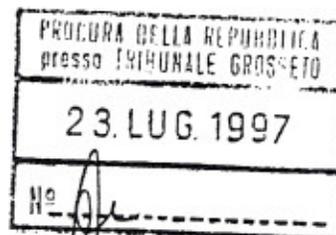
(allegato n° 12)

Tabella redatta inpp. Repolo e Luff. 110

NOMINATIVI	Piano	S.n.r.: Superficie non residenziale						S.U.L. (totale)	S.G. (SUPERFICIE COMPLESSIVA)	PREZZO (PMI) Secondo Convenzione 1057490 (Lire/mq.)	PREZZO COME DB PRELIMIN. da atto di compravend. senza costi aggiuntivi	P.E.Z.Z.O. FINALE da atto di compravend. senza costi aggiuntivi (lire)
		S.U. Superf. Utile	Alloggio		Organismo abitativo		Auto-rimesse < 40% S.U.					
			Balconi	Cant. P. T.	Andron ingr. P. T.	soffitte P. 3°						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1) D'Addario Fab.	1°	78,05	21,49	3,90	1,50	---	18,00	44,89	104,9840	111019530	128000000	146000000
2) Ventura Bruna	1°	76,41	14,40	3,87	1,50	---	17,85	37,62	98,9820	104672475	122000000	139000000
3) Sacco Antonio	2°	78,05	21,49	2,36	1,50	22,93	18,00	66,28	117,8180	124591357	149000000	169000000
4) Milani Monica	2°	76,41	14,40	3,87	1,50	23,66	17,85	61,28	113,1780	119684603	145000000	165000000
5) Martucci Alfio	1°	78,00	14,40	3,90	1,50	---	18,00	37,80	100,6800	106468093	124000000	141000000
6) Agostini Mario	1°	78,00	14,40	3,90	1,50	---	18,00	37,80	100,6800	106468093	124000000	141000000
7) Russo Pasquale	2°	78,00	14,40	3,90	1,50	23,66	18,00	61,46	114,8760	121480221	146000000	166000000
8) Cantelli Marco	2°	78,00	14,40	3,90	1,50	23,66	18,00	61,46	114,8760	121480221	146000000	166000000
9) Iavarone Raff.	1°	78,00	14,40	3,90	1,50	---	18,00	37,80	100,6800	106468093	124000000	141000000
10) Paoloni Andrea	1°	78,00	14,40	3,90	1,50	---	18,00	37,80	100,6800	106468093	124000000	141000000
11) Innocenti Dan.	2°	78,00	14,40	3,90	1,50	23,66	18,00	61,46	114,8760	121480221	146000000	166000000
12) Purifichi Ren.	2°	78,00	14,40	3,90	1,50	23,66	18,00	61,46	114,8760	121480221	146000000	166000000
13) Falzea Bruno	1°	76,41	14,40	3,87	1,50	---	17,85	37,62	98,9820	104672475	122000000	154169566 preteso 141000000
14) Sanna Massimo	1°	78,00	14,40	3,90	1,50	---	18,00	37,80	100,6800	106468093	124000000	141000000
15) Crepaldi Sabr. (ex Bartali)	2°	76,41	14,40	3,87	1,50	23,66	17,85	61,28	113,1780	119684603	166000000 (143000000)	166000000 (163000000)
16) Paolini Gioc. (ex Bianchini)	2°	78,00	14,40	3,90	1,50	23,66	18,00	61,46	114,8760	121480221	165000000 (146000000)	166473850 (166000000)
		1241,74	244,58	60,74	24,00	188,55	287,40	805,27	1724,9020	1824056616	2201000000	2474643416

N. B.: per la compilazione della presente tabella sono stati presi in considerazione i valori riportati nel calcolo della Superficie Virtuale dell'edificio redatto dall'ing. A. Ludovico





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 Tesi



RELAZIONE TECNICA

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

22.7.1997

Indice

Elenco cronologico degli allegati.....	3
Premessa.....	6
Relazione tecnica.....	8
Descrizione dell'immobile.....	8
Definizione urbanistica.....	8
Procedura di attuazione del PEEP.....	9
Delle norme che regolano la costruzione di alloggi in zona PEEP.....	10
Del calcolo del prezzo medio base.....	13
Del calcolo del prezzo di prima cessione.....	17
Alcuni argomenti proposti dall'esponente.....	17
Conclusioni e risposta ai quesiti proposti.....	21

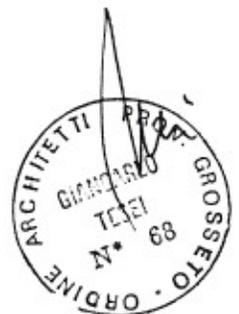


Elenco cronologico degli allegati

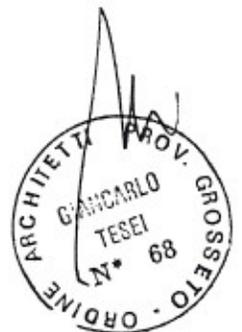
- 1) 22.1.1989 Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 22.11.1989 (allegato D) contenente le norme per la realizzazione di edifici in zona PEEP
- 2) 15.5.1990 Decreto di assegnazione alla BIEMME COSTRUZIONI Srl di un contributo in conto interessi dell'importo di 68.400.000.
- 3) 15.5.1990 Richiesta del Ministero dei Lavori Pubblici di documenti per perfezionare il finanziamento
- 4) 8.11.1990 Primo Quadro tecnico economico inviato al Ministero per l'approvazione
- 5) 19.6.1991 Computo metrico estimativo relativo all'intervento e riportante la percentuale del costo delle fondazioni
- 6) 6.9.1991 Convenzione per la concessione del diritto di superficie sull'area corrispondente al Lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini
- 7) 10.9.1991 Comunicazione alla BIEMME del "prezzo di prima cessione" degli alloggi
- 8) 22.10.1991 Certificazione di inizio lavori
- 9) 25.10.1991 Preliminare di compravendita tra il Falzea e la BIEMME
- 10) 7.7.1992 Attestazione ministeriale della legittimità della richiesta del Falzea di assegnazione dell'alloggio
- 11) 3.8.1992 Quietanza per la erogazione della prima rata e della seconda rata di mutuo agevolato di lire 500.000.000 + 220.000.000.
- 12) 1.7.1992 Decreto ministeriale di concessione del mutuo agevolato
- 13) 5.12.1993 Attestato di ultimazione dei lavori
- 14) 28.1.1994 Atto di diffida del Falzea alla BIEMME affinché provveda immediatamente al frazionamento del mutuo
- 15) 7.2.1994 Comunicazione di citazione in giudizio del Falzea da parte della BIEMME per divulgazione di notizie false
- 16) 1.3.1994 Conferma della diffida ad adempiere al frazionamento del mutuo
- 17) 31.3.1994 Risposta dell'avv.to della BIEMME alla diffida Falzea
- 18) Richiesta del Falzea al Comune di Grosseto in ordine al rilascio del certificato di ultimazione dei lavori



- 19) 28.7.1994 Secondo QTE aggiornato con le nuove suddivisioni del mutuo
- 20) 28.8.1994 Comunicazione del Comune a Falzea circa il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori
- 21) 12.12.1994 Diffida del Falzea al Comune di Grosseto a voler fornire chiarimenti in ordine all'intervento edilizio
- 22) 24.12.1994 Risposta dell'Assessore all'edilizia privata alla richiesta precedente
- 23) 2.6.1995 Ulteriore risposta del Comune al Falzea
- 24) 22.6.1995 Lettera della BIEMME al Comune contenente chiarimenti ed approfondimenti in ordine alla vicenda Falzea
- 25) 6.9.1995 Richiesta della BIEMME al Comune in ordine ai dati ufficiali ed ai parametri base dell'intervento in questione
- 26) 18.9.1995 Richiesta del Falzea per conoscere l'esatto PMB dell'intervento edilizio ed altri argomenti di tipo economico ed edilizio
- 27) 9.10.1995 Risposta del comune alla richiesta precedente
- 28) 10.10.1995 Certificazione comunale in ordine alla superficie convenzionale dell'alloggio
- 29) 10.11.1995 Delibera 2000 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dell'incidenza del costo area e modificazione del PMB per mero errore materiale e per la eliminazione dal calcolo dei volumi dei vani posti sottotetto
- 30) 8.1.1996 Delibera 12 relativa a modificazioni del corrispettivo per oneri di urbanizzazione
- 31) 12.3.1996 Delibera 435 relativa a spostamenti delle spese relative alla attuazione delle delibere precedenti su altri capitoli di bilancio
- 32) 20.6.1996 Richiesta del Falzea al Comune relativamente a dati dell'intervento edilizio
- 33) 26.9.1996 Ulteriore richiesta del Falzea al Comune
- 34) 4.10.1996 Risposta del Comune alle richieste Falzea formulate nelle due lettere precedenti
- 35) 7.10.1996 Richiesta di dati dal Comune al Falzea ed alla BIEMME
- 36) 12.11.1996 Risposta del Falzea alla richiesta precedente
- 37) 28.11.1996 Risposta del Comune alle richieste di dati del Falzea



- 38) 8.1.1997 Verbale della assemblea condominiale del fabbricato del lotto 9 del PEEP
- 39) 27.1.1997 Perizia giurata dell'Arch. Catoni relativa alla determinazione della superficie complessiva dello alloggio
- 40) Verbale di acquisizione di documenti presso la BNL di Grosseto
- 41) Verbale di acquisizione di documenti presso il Comune di Grosseto
- 42) Calcolo del prezzo medio base eseguito dal Comune di Grosseto ed elaborazione dei dati relativi al prezzo base ed alle superfici eseguita dalla BIEMME
- 43) Estratto conto della BIEMME relativo alle somme dovute dal Falzea
- 44) Calcolo comunale dei costi dell'area e delle urbanizzazioni e del recupero relativo allo scorporo dei volumi accessori sottotetto



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:

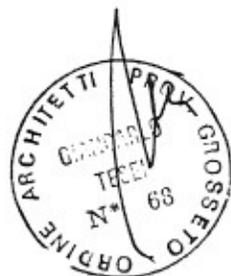
a) *"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti Pubblici o presso l'Impresa costruttrice, con l'assistenza, se necessaria, della Polizia Municipale di Grosseto, dica il Consulente se nella procedura amministrativa e nella esecuzione dei 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)



Relazione tecnica

1 Descrizione dell'immobile

Trattasi di lotto di terreno urbano, edificato, posto in Comune di Grosseto, loc. Fosso dei Mulini, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 92, particella 617, della superficie di mq 1463.

Sul lotto è stato realizzato un fabbricato per civile abitazione sviluppantesi per tre piani fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i quattro vani scale, i porticati liberi, 16 ripostigli e 16 autorimesse.

Al piano primo ed al piano secondo sono ubicati i sedici appartamenti.

Al piano di copertura sono ubicati quattro gruppi di volumi aventi nel progetto destinazione a stenditoio coperto e scoperto e serbatoio idrico.

2 Definizione urbanistica

Il lotto di terreno (oggi zona urbanistica edificata satura) era identificato nello strumento urbanistico che precedeva l'attuale (PRGC approvato con Deliberazione GRT 43 del 7.1.1976), come area PEEP, Piano particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 758 del 13.12.1985 ed approvato dalla Regione Toscana il 23.6.1986 con delibera di Giunta Regionale n. 6096.

L'area viene individuata come Lotto 9 ed ha destinazione residenziale.



3 *La procedura di attuazione del PEEP*

Il Piano per l'edilizia economica e popolare cosiddetto del Fosso dei Mulini viene adottato con delibera del Consiglio Comunale n.758 del 23.12.1985 e definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana 6096 del 23.6.1986.

Con delibera del Consiglio Comunale 2729 del 30.9.1988 si attua l'occupazione d'urgenza dei terreni ricompresi nel Piano.

Il 7.11.1989 la Biemme presenta domanda di assegnazione di un'area edificabile nel Peep.

Con D.M. n.1344 del 15.5.1990 il Ministero dei Lavori Pubblici assegna alla Biemme Costruzioni Snc un contributo in conto interessi in conformità al titolo 3° della legge 457/78, su un mutuo edilizio per la realizzazione dei 16 alloggi. (A2 ed A3)

Con delibera della Giunta Municipale del Comune di Grosseto n.94 del 9.1.1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni il lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini per la realizzazione di n. 16 alloggi.

Con atto 6.9.1991 del Notaio Marchio di Grosseto Rep. 691, raccolta 169, il Comune concede alla Biemme Costruzioni in diritto di superficie le aree formanti il lotto 9 del PEEP. (A6)

Il Piano stabilisce che sul lotto potranno essere realizzati edifici per una cubatura residenziale complessiva di 4640 mc. oltre ad una volumetria accessoria aggiuntiva che, nel caso specifico del lotto 9, assomma a 2118,54 mc.

Viene rilasciata la Concessione edilizia 437 del 23.9.1991 per la realizzazione dei 16 alloggi, accessori e pertinenze, variata con concessione 53 del 6.2.1993.



I lavori di costruzione iniziano il 10.10.1991 e terminano il 15.12.1993 senza allaccio alle urbanizzazioni perché non completate. (A8)

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili in data 3.6.1996 per decorrenza dei termini della autocertificazione datata 30.3.1996.

In data 25.10.1991 il Sig. Falzea Bruno stipula con la Biemme un contratto preliminare di compravendita avente come oggetto l'appartamento interno 2, scala 4. (A9)

4 Delle norme che regolano la realizzazione di edifici in zona PEEP

La realizzazione dell'intervento è regolata dalle norme contenute nell'allegato D al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.64 del 22.11.1989. (A1)

Procedo ad un esame analitico dei punti salienti di dette norme:

1.1 Aree

"...l'area sulla quale verrà realizzato l'intervento deve essere, alla data di pubblicazione del bando nella piena disponibilità dell'operatore oppure deve esserci un provvedimento di assegnazione da parte dell'Amministrazione comunale..."

"...la convenzione [ex art. 35 della 865/71] può essere stipulata anche se l'area non è ancora di proprietà del Comune, purché sia stato ottenuto il decreto di occupazione di Urgenza e siano state avviate le procedure di esproprio..."

Tutte queste circostanze erano attuate al momento della pubblicazione del bando di assegnazione dei lotti edificabili del Peep Fosso dei Mulini.

1.4 Elementi per la progettazione



a) *"..dovrà verificarsi la rispondenza tra il numero di alloggi finanziato e quello previsto nella domanda presentata...eventuali alloggi aggiuntivi dovranno essere finanziati a carico dell'operatore...."*

Vi è corrispondenza tra gli alloggi realizzati (16) e quelli finanziati (16), ma questa prescrizione regionale è importante sotto un altro punto di vista, ovvero in quanto consente comunque di realizzare unità immobiliari o parti edificate aggiuntive.

b) *"...gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche :*

1) *l'altezza virtuale non superiore a 4,50 ml calcolata come rapporto tra i mc. totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.*

Considerato il seguente schema :

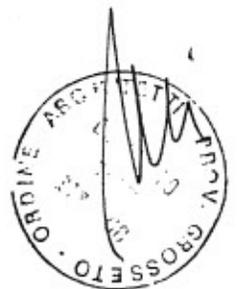
P1	$[(193,20 \text{ mq} \times 3) + 193,21] \times 2,95 \text{ ml (h)}$	2279,78 mc
P2		2279,78 mc
PT	con esclusione dei porticati liberi, delle autorimesse, compresi i vani scala e i ripostigli	
	$[(93,60 \text{ mq} + 71,10 \text{ mq}) \times 2,95 \text{ ml (h)}]$	485,86 mc
PC	con esclusione dei serbatoi idrici, del vano scale e degli stenditoi aperti	
	$[42,69 \text{ mq} + (33,60 \text{ mq} \times 3)] \times 2,95 \text{ ml (h)}$	423,29 mc
Totale del volume da computare		5468,71 mc

il rapporto tra il volume v.p.p. (5468,71 mc) e la superficie utile residenziale (1271,74 mq) è pari a 4,30 ml, quindi nella norma.

2) *il rapporto tra la superficie netta non residenziale e superficie utile abitabile minore o uguale a 0,40 oltre un massimo di mq 18 per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio*

Si premette che la superficie non residenziale è quella individuata dai vani aventi le seguenti destinazioni :

- ingresso
- porticati liberi
- logge e balconi



cantinole
soffitte
volumi tecnici
centrali termiche
locali a stretto servizio della residenza
ed aggiunto che le autorimesse, che possono sommarsi alle superfici non residenziali per un massimo di 18 mq.
Considerato il seguente schema :

PT	(786,60 mq - 287,40 (autorimesse))	499,20 mq
P1 e P2	244,58 mq (logge e balconi)	244,58 mq
PC	161,49 (soffitte)	161,49 mq
Totale superfici non residenziali		905,27 mq

risulta che il 40% delle superfici residenziali (1241,74 mq) ovvero il massimo delle superfici non residenziali ammissibili è pari a 496,70 mq e che quindi non è stato rispettato questo limite essendo le superfici non residenziali pari a 905,27 mq.

Questo fatto di per sè sembra che non abbia alcuna influenza sulla legittimità dell'intervento se non inserito nel PMB. Le autorimesse hanno una superficie inferiore ai 18 mq ciascuna e quindi rientrano nella norma.

- 3) *altezza netta...tra pavimento e soffitto...non superiore a m 2,70..*
- 4) *possibilità di installare servizi igienici...non direttamente aereati..*
- 5) *dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli alloggi..*
- 6) *nella realizzazione degli edifici devono essere rispettate le norme della legge 373/76...*

Tutti le prescrizioni contenute nei punti precedenti sono state rispettate.

1.7 I tempi di realizzazione degli interventi

Gli interventi debbono pervenire dalla data di comunicazione dell'assegnazione all'operatore, alla fase :

- a) *di inizio lavori entro 5 mesi*



- 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 ;

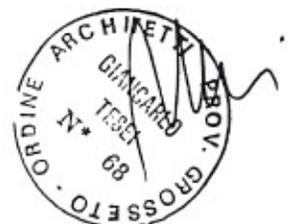


- b) corrispettivo per le urbanizzazioni primaria e secondaria, pari nel nostro caso a lire 172.491.450 ;
- c) costo di costruzione comprensivo di utile di impresa sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel capitolato medesimo e 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 lire / 1894,40 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 lire / 1894,40 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 lire / 1894,40 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



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 finanziamen-



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.



Per l'esattezza l'articolo 4 del preliminare di compravendita prevedeva tra l'altro che "...i pagamenti di cui al precedenti punti 5° (parte), 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, per complessive lire 55.000.000, ferme restando le rispettive scadenze, saranno eseguiti dalla parte promissaria (Falzea) mediante finanziamenti speciali in conto mutuo da richiedersi all'Istituto mutuante....." ed ancora "...con riferimento al cennato acollo del mutuo, la parte promissaria (Falzea) si obbliga ad accettare la quota assegnata nella misura ed alle condizioni e patti che l'Istituto mutuante avrà convenuto con la parte promittente (Biemme) impegnandosi fin d'ora a rimborsare alla promittente medesima tutte le spese nonché gli interessi di preammortamento o relativi ad eventuali anticipazioni accordate alla parte promittente dall'Istituto mutuante. Tutte le rate di ammortamento del mutuo, sia per quanto concerne il capitale sia per quanto concerne gli interessi, saranno, per la pertinente quota, a totale ed esclusivo carico della parte promissaria (Falzea) la quale si impegna, se richiesta dalla parte promittente, ad effettuare direttamente i relativi versamenti all'Istituto mutuante."

Non si capisce come l'Impresa possa chiedere al Falzea, in data 23 settembre 1992, 3 dicembre 1992, 28 gennaio 1993 e 4 marzo 1993, il pagamento di complessivi 40.000.000 più IVA senza fare alcun riferimento alle erogazioni già ottenute del mutuo agevolato BNL e nonostante il preliminare di compravendita stabilisse che dal 5° stato d'avanzamento dei lavori si ricorresse ai fondi del finanziamento.

Sembra quindi attendibile l'ipotesi della "duplicazione del finanziamento" prospettata dall'esponente e riferita alla contemporanea erogazione del mutuo da parte della BNL e versamento degli acconti da parte degli assegnatari secondo i previsti stati di avanzamento.

Della fidejussione bancaria ex art. 8 della convenzione stipulata tra il Comune e la BIEMME.

La clausola è chiara :

"..qualora il concessionario (BIEMME) stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente (Falzea) dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario"



rio, 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 conseguentemente elevato. Copia della fidejussione dovrà essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione. Il versamento di acconti o caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'Amministrazione Comunale. La fidejussione si estinguerà al momento della stipula del contratto definitivo....".

La clausola è chiara ed aveva un fine altrettanto chiaro ed illuminato, quello di salvaguardare l'assegnatario da tutti quei problemi che spesso sorgono nella evoluzione di una procedura che consente all'Impresa ampie libertà gestionali in ambito finanziario.

Non è il caso della BIEMME, ma quante volte è accaduto che imprese fantasma abbiano incamerato anticipi e finanziamenti e siano sparite nel nulla, abbandonando il cantiere e lasciando il debito (e l'ipoteca) agli assegnatari.

La garanzia non è stata costituita, né, quindi, l'Amministrazione comunale ha potuto verificarla ed approvarla.

L'assegnatario applicando le clausole della convenzione (le quali esplicitamente sono riportate nel preliminare di compravendita) avrebbe potuto a sua volta autotutelarsi sospendendo ogni versamento in attesa della costituzione della prevista garanzia.

Questo però, a mio giudizio sarebbe stato sostenibile fino al rilascio della certificazione di abitabilità.

Oggi, a intervento concluso e ad appartamenti oltre che abitabili anche abitati, la fidejussione richiesta dall'esponente non ha più motivo di essere.

Della presenza di volumi nel sottotetto.

I volumi tecnici ai quali fa riferimento l'esponente non sono stati computati ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della determinazione del prezzo di cessione delle aree.



Ho già rilevato come la loro incidenza debba essere esclusa anche dal calcolo del Prezzo medio base modificandolo al ribasso.

Il fatto che essi siano stati venduti ad alcuni assegnatari non contrasta con la norma che regola la costruzione di case in ambito PEEP (vedi punto 1.4 del BURT "elementi per la progettazione") perché essa :

non esclude la realizzazione di ulteriori alloggi oltre a quelli ammessi a finanziamento agevolato

quando limita la superficie accessoria al 40% della superficie utile ovviamente non esclude (potendosi realizzare addirittura altre unità immobiliari) la possibilità di realizzare ulteriori superfici accessorie da destinare al libero mercato.

Rimane come unico vincolo quello imposto dalla massima volumetria realizzabile in applicazione delle norme di attuazione di piano.

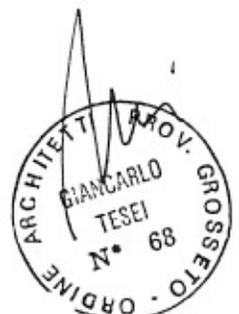
8 Conclusioni e risposta ai quesiti

Veniva posto al tecnico il seguente quesito:

"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."

Esaminata la procedura amministrativa seguita e verificata la esecuzione dei lavori posso concludere che:

a) la procedura di attuazione della previsione urbanistica che consentiva la realizzazione di n. 16 appartamenti nel lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini, dalla adozione del piano a



rilascio della concessione edilizia e per come desumibile dai documenti allegati, è regolare; come regolare è tutta la procedura tecnica e sono gli elaborati tecnico progettuali e le certificazioni che hanno avuto come soggetto il progettista e direttore dei lavori.

b) alla data di pubblicazione del bando di assegnazione l'area era regolarmente assegnata all'operatore, il Comune aveva provveduto alla occupazione d'urgenza ed erano comunque state avviate le procedure per l'esproprio;

c) gli edifici progettati rispettano la norma riguardante la non superabilità dei 4,50 ml di altezza virtuale derivante dal rapporto tra le superfici utili ed il volume vuoto per pieno dell'edificio;

d) il progetto approvato non rispetta la norma secondo la quale il rapporto tra la superficie netta non residenziale e la superficie utile abitabile sia minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di 18 mq per autorimessa; infatti la superficie netta non residenziale è pari al 73% della superficie utile abitabile;

di per se stesso, valutato come dato di progetto, il dato non si configura come una irregolarità tecnico amministrativa, ma tale diventa quando una percentuale superiore allo 0,40 della superficie accessoria viene inserita nel calcolo del prezzo medio di cessione dell'alloggio (PMB);

e) tutte le norme edilizie accessorie relative alle altezze interpiano, alla accessibilità per i disabili ed al risparmio energetico sono state rispettate;

f) sono state rispettate tutte le scadenze relative all'inizio dei lavori ed alla stipula del contratto di mutuo; non è stata rispettata la scadenza relativa alla fine dei lavori, certificata circa otto mesi dopo la scadenza di legge, ma deve essere posto in evidenza che il superamento del termine è essenzialmente dipeso dal ritardo del Comune nel completare le opere di urbanizzazione;



g) Il PMB, ("prezzo medio base" con il quale viene calcolato il costo di prima cessione dell'appartamento a carico dell'assegnatario) nei miei calcoli ed attraverso le mie verifiche si differenzia e si riduce rispetto a quanto calcolato dalla BIEMME e dal Comune (per le rispettive competenze) in quanto:

g 1) il rifacimento del calcolo della superficie complessiva dell'alloggio effettuato tenendo conto

g 1.1) della non computabilità di superfici accessorie oltre al 40% della superficie utile

g 1.2) della non computabilità della superficie degli spazi di manovra in quanto posti al di fuori del lotto porta ad un valore diverso ed inferiore rispetto a quanto indicato dalla BIEMME Costruzioni;

g 2) una riduzione delle volumetrie computabili tra quelle ammissibili a finanziamento agevolato (in pratica l'esclusione dei volumi accessori sottotetto così come certificata dal Comune con apposita delibera) conduce alla riduzione

g 2.1) dell'incidenza del costo dell'area che passa da 42.813 lire/mc a 38.935 lire/mc

g 2.2) dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione che passa da 91.057 lire/mc a 82.800 lire/mc;

g 3) una riduzione del costo delle elevazioni perché nello ambito di quel valore non può essere addebitata una percentuale relativa alle fondazioni superiore al 14,50% del costo delle elevazioni (viene invece addebitato il 15,16%);

sulla base di queste valutazioni il prezzo medio base si riduce e passa da 1.067.490 lire al mq a 1.045.765 lire al mq;

h) il prezzo di prima cessione dell'alloggio, applicando la riduzione del PMB e quella della superficie complessiva, si riduce a sua volta e passa da lire 147.835.950 a lire 117.346.980.

i) il prezzo riportato nel preliminare di compravendita (pari a 122.000.000, in quanto valore provvisorio e soggetto ad aggiornamento e verifica appare giusto, anche se il valore finale del prezzo di prima cessione secondo i miei calcoli risulta essere inferiore (117.346.980 lire) ;



l) 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



**PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI
GROSSETO.
TRIBUNALE DI GROSSETO - UFFICIO DEL GIUDICE DELLE
INDAGINI PRELIMINARI.**

* * * * *

Memoria di accompagnamento al deposito di documenti.

Il sottoscritto avv. Andrea De Cesaris, nell'interesse di Bruno Falzea, nella procedura di opposizione all'archiviazione relativa al proc. pen. n. 1229/95, con udienza fissata al giorno 19.2.1997, presenta in allegato alla presente Relazione Tecnica di parte, ^{composta da n° 54 pagine numerate per allegati n° 38} redatta dall'ing. Attilio Regolo e dall'ing. Sarino Luppino, contenente approfondimenti e chiarimenti da sottoporre all'arch. Giancarlo Tesei, in merito alla consulenza tecnica dal medesimo redatta per il procedimento in oggetto.

Si chiede che il G.I.P. voglia invitare il P.M. a svolgere ulteriori indagini tecniche, da demandarsi al Consulente incaricato, in ordine ai rilievi svolti nella Consulenza allegata.

Con osservanza.

Grosseto, 22.11.1997.

Avv. Andrea De Cesaris



**CONTRODEDUZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO REDATTA DALL'ARCH. GIANCARLO TESEI NEL
PROCEDIMENTO PENALE N. 1229/95 IN SEGUITO AD
INCARICO DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO
IL TRIBUNALE DI GROSSETO.**

**APPROFONDIMENTI E CHIARIMENTI DA SOTTOPORRE
ALL'ARCH. GIANCARLO TESEI IN MERITO ALLA
CONSULENZA TECNICA DA LUI REDATTA PER IL
PROCEDIMENTO PENALE N. 1229/95 SU INCARICO DELLA
PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI
GROSSETO.**

Le seguenti controdeduzioni alla perizia del C.T.U. Arch. G. Tesei sono trattate nell'interesse del ricorrente geom. BRUNO FALZEA. L'ordine seguito nell'esposizione degli argomenti è lo stesso usato dal C.T.U.; gli argomenti che qui non vengono trattati sono stati considerati esaurienti.

Il tutto è redatto in base a dati rilevati da documentazioni ed informazioni forniteci dal geom. Bruno Falzea e sulla base delle leggi vigenti all'epoca dei fatti.

Si ritiene che il C.T.U. non abbia potuto, nel notevole e complesso lavoro svolto con evidente diligenza e capacità, trattare tutti gli argomenti in maniera approfondita a causa dell'insufficiente tempo

impiegato (o concessogli), forse anche per la non completezza delle informazioni a sua disposizione (ma necessarie per redigere tale consulenza) e che per questa ragione abbia ritenuto opportuno ricorrere a chiarimenti (con riferimento al fax dell'arch. L. Catoni) considerandoli "aprioristicamente" corretti, senza poterli ponderare sufficientemente.

1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (pag. 8 Cons. C.T.U.)

- E' sfuggita al C.T.U. la presenza dei 4 serbatoi idrici (autoclavi), a servizio dei 16 alloggi, ubicati al PIANO TERRA, nei vani sottoscala, **non in conformità al progetto** (che li prevedeva al 4° piano f.t.).

3 PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEL PEEP

- A pag. 9, par. 7°, cpv. 3° il C.T.U. ben definisce i 2118,54 mc. "Volumetria Accessoria" in quanto tale è la volumetria che completa, per la necessaria funzionalità progettuale e cioè quella che ha una funzione strumentale in relazione all'uso della costruzione principale, i 4640 mc. relativi agli alloggi ed adibita ad uso esclusivo di questi e che è composta dalle voci: autorimesse, ripostigli e scale, sottotetto. Se non fosse tale, si dovrebbe definire volumetria extra-convenzione (e quindi non rientrante nel finanziamento relativo al mutuo agevolato) o volumetria opzionale o cubatura non convenzionata o in altro modo, ma ciò non può essere, in quanto il progetto è stato redatto per i soli 16 alloggi di tipologia simile sia nella composizione, che nelle pertinenze, e non altro, come chiariremo più avanti.

- A pag. 10, cpv. 2°, la data di termine dei lavori di costruzione, è stata volutamente fatta slittare dall'Impresa al 15.12.93 mentre in realtà i lavori erano stati praticamente ultimati sin dal Marzo '93 ad eccezione delle sistemazioni esterne e di altri lavori ininfluenti ai fini del trasferimento della proprietà dell'alloggio. A dimostrazione di ciò si fa presente che la Biemme aveva preteso, entro il Marzo '93, da tutti gli acquirenti il prezzo pieno dell'alloggio. Consentiva inoltre, nell'estate del '93, di prendere possesso dell'alloggio a due acquirenti (il sig. Sanna ed il sig. Bianchini), limitandosi a consegnare loro le chiavi, ma rinviava la stipula dei contratti di compravendita, così come avvenuto successivamente per tutti gli altri.

- E' sfuggito al C.T.U. il fatto che, all'atto preliminare di compravendita avente per oggetto l'alloggio del Falzea, era stata allegata una dichiarazione (alleg. n. 1) con la quale la Biemme si impegnava a non aumentare il prezzo convenuto nel medesimo atto. Pertanto, nel caso specifico, l'AGGIORNAMENTO PREZZO considerato dal C.T.U. (in base agli indici ISTAT) è INAMMISSIBILE.

Ma torneremo a trattare di questo argomento più avanti per ulteriori approfondimenti.

4 DELLE NORME CHE REGOLANO LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI IN ZONA PEEP

- Il C.T.U. a pag. 11, lettera a), commenta che la prescrizione Regionale consente di realizzare unità immobiliari o parti edificate aggiuntive agli alloggi finanziati, ma omette di precisare che, nel caso

specifico, non esiste alcun alloggio aggiunto ai 16 ammessi a finanziamento agevolato, che fosse previsto nel progetto originale, nè tanto meno nella variante sottoposta ad approvazione della C.E.C. (alleg. n. 2 e 3).

- Il Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R.) con nota del 03.11.89 (richiamata nell'alleg. n. 4) concedeva alla Biemme, in attuazione della legge 11.03.88 n. 67, promesse di finanziamento per la realizzazione del programma straordinario di edilizia agevolata convenzionata con un contributo per minimo 15 alloggi.

Si fa presente che dei 16 realizzati, solo 12 (a parte il Falzea) hanno usufruito delle spettanti quote di mutuo.

- Eventuali cambi di destinazione compatibili, ma non in questo caso, con la normativa di attuazione del P.R.G. si sarebbero dovuti regolarizzare rispettando la prassi prevista dalla legge con le dovute comunicazioni agli Organi Competenti, disegni, relazioni tecniche e quanto altro necessario.

E' opportuno fare rilevare che nella relazione e dichiarazione di cui all'art. 1 (alleg. n.5) del progettista ing. A. Ludovico, datata 25.10.90, lo stesso specifica che il livello del sottotetto è adibito a stenditoio ed alla localizzazione di impianti tecnici, come d'altronde previsto in progetto e chiaramente di "natura condominiale" (anche perchè vi si accede da vano scala condominiale e non da scale private interne agli alloggi).

Pure nella relazione alla variante del 30.05.91 (alleg. n. 6) il progettista richiama i locali situati al sottotetto ridefinendoli locali tecnici. E' importante far riscontrare come, a conferma di quanto

sopra, pure nel O.T.E. alla colonna 8 (alleg. n.7) le superfici relative ai volumi tecnici siano state ripartite in parti uguali ai 16 acquirenti secondo il seguente conteggio, con facile riscontro dei dati in quelli riportati nel calcolo della superficie virtuale redatto dall'ing. A. Ludovico (all. n.8) :

porticati liberi	mq. 403,45 : 16 =	25,21 mq.
androni d'ingresso	mq. 24,00 : 16 =	1,50 mq.
soffitte	mq. 188,43 : 16 =	<u>11,78 mq.</u>
TOTALE	=	38,49 mq.

Si fa presente che in effetti per 14 alloggi la superficie è di 38,42 mq. mentre per gli alloggi n. 1 e n. 3 la superficie è maggiore e cioè pari a 38,96 mq. in quanto la superficie relativa al volume tecnico è maggiore in confronto agli altri, rimanendo però rispettata la media calcolata. A conferma di quanto finora riportato si richiama l'art. 2.5 di pag. 19 e specificamente l'art. 2.12 di pag. 20 del B.U.R.T. n.64 del 22.11.89 (alleg. n.9) che recita : <<Eventuali locali o spazi ad uso collettivo finalizzati a trasferire il carico fruitivo dell'alloggio (depositi, lavanderie, stenditoi, ecc.).....>> dal quale chiaramente si evince che i locali tecnici sono spazi ad uso collettivo . Infine non si deve trascurare la dichiarazione di conformità al progetto approvato (vedi precedente alleg. n.3) redatta dall'ing. A. Ludovico in data 30.03.1996 in cui indica che la costruzione consiste in n. 16 autorimesse e n. 16 ripostigli al piano terra, n.8 alloggi al primo piano e n.8 alloggi al secondo piano. In merito, si evidenzia che l'esistenza di altri alloggi realizzati oltre a quelli approvati in

progetto non risulta da alcun documento, progettuale o meno, relativo al fabbricato di che trattasi, contrariamente a quanto asserisce il C.T.U. alla pag.21 della sua perizia. Lo stesso ing. A. Ludovico è costretto addirittura a non riportare che al terzo piano (4° f.t.) sono stati realizzati gli ormai famosi volumi tecnici (stenditoi coperti e serbatoi idrici), perchè gli stessi sono stati destinati ad altri usi, altresì non fa presente che al piano terra sono stati realizzati, sempre non in conformità al progetto, i serbatoi idrici (autoclavi) previsti invece al terzo piano. Dalla stessa dichiarazione risulta invece evidente come gli alloggi posti al primo piano abbiano gli stessi vani e servizi accessori di quelli posti al secondo piano, mentre in realtà non è così, a causa del cambio di destinazione apportato dall'Impresa ai locali del sottotetto.

- Il C.T.U. nella Sua consulenza - avendo già richiamato alla pag. 9, par.7°, in maniera approssimativa, quanto previsto dalla Convenzione (alleg. n. 10) all'art. 1 in merito alla cubatura complessiva di metri cubi 4640 - prosegue alla pag.11, lettera a) considerando, dal Suo punto di vista, che: <<.....ma questa prescrizione regionale è importante sotto un altro punto di vista, ovvero in quanto consente di realizzare unità immobiliari o parti edificate aggiuntive >>. A tal proposito però, riteniamo sia il caso di valutare quanto previsto nella stessa Convenzione (vedi preced. alleg. n.10) all'art.3 che recita: <<... la somma di metri cubi (4640 + 2118,54) x lire/mc. 25.522 = lire 172.491.450, oltre alle somme aggiuntive derivanti da altre eventuali volumetrie accessorie

consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona (SCALE E GARAGES a PIANO TERRA) > > .

Crediamo ormai incontestabile che, i 612,59 mc. riguardanti i volumi tecnici, che sarebbero dovuti essere realizzati al terzo piano (stenditoi e serbatoi idrici), siano compresi già nei 2118,54 mc. determinati sommando:

P. TERRA AUTORIMESSE	mc. 1078,27
P. TERRA RIPOSTIGLI + SCALE	mc. 427,68
P. SOTTOTETTO (o PIANO DI COPERTURA o VOLUMI TECNICI)	mc. 612,59
	<hr/>
Totale	mc. 2118,54

Tali volumi chiaramente sono accessori dei 16 alloggi e non volumi aggiuntivi separati dall'intervento riguardante il finanziamento agevolato da parte dello Stato e dalle altre agevolazioni previste dal convenzionamento di cui ha usufruito la Biemme per realizzare l'immobile. La decurtazione dei 612,59 mc. nel pagamento del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione è possibile solo ed esclusivamente in quanto questi volumi in progetto risultano volumi tecnici (ovvero depositi occasionali), e non perchè siano o possano essere considerati volumi aggiuntivi a beneficio ed arbitrio dell'Impresa.

- Il C.T.U. alla pag.11, punto 2, specifica quali sono i locali che rientrano nel computo della Superficie non Residenziale includendo i porticati liberi per i quali invece riteniamo che, secondo il

D.M.LL.PP. n. 801 del 10.05.1977 art. 2 ultimo comma (alleg. n.11)

<<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 prescrivano l'uso pubblico>>, in questo caso si debba tenere presente quanto previsto dalla Convenzione, art.3 cpv. 4° (vedi precedente alleg. n.10): <<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 dall'Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona all'interno del lotto e realizzate dal concessionario>>, per cui si desume che tali aree non vadano computate nel calcolo delle superfici non residenziali. Di conseguenza il totale dei metri quadrati relativi alla Superficie non Residenziale considerata dal C.T.U. si riduce da 905,27 mq. a 472,68 mq. Da notare che quest'ultima Superficie non Residenziale risulta già inferiore al 40% della Superficie Utile (mq. $1241,74 \times 0,40 = 496,70$ mq.).

Si fa rilevare che quest'ultima superficie comprende anche la superficie relativa alle soffitte, come tra l'altro è riportata anche nel calcolo della superficie virtuale dell'edificio redatto dall'ing. A. Ludovico (vedi precedente alleg.n.8) e che il totale della Superficie netta non Residenziale di complessivi 921,32 mq. si riscontra nella somma dei totali delle colonne 7 e 8 ($305,43 + 615,80 = 921,23$ mq.) riportati nel O.T.E.. Ne deriva, senza ombra di dubbio, che le superfici riportate nella colonna 8 sono comprensive della superficie relativa alle soffitte, che erano state perciò assegnate

originariamente, "ma solo sulla carta", a tutti i 16 acquirenti. Questa è una ulteriore conferma che le soffitte erano di pertinenza dei 16 alloggi per i quali era stato ammesso da parte del C.E.R. il finanziamento con il relativo "Quadro Tecnico Economico iniziale" sottoposto ad approvazione dello stesso Comitato e non volumi aggiuntivi da poter liberamente destinare a piacimento dell' Impresa, che, ci teniamo a precisare, ha avuto "assegnata un'area del comprensorio P.E.E.P. semplicemente in concessione del diritto di superficie" ed "ha realizzato il fabbricato con le somme pagate, anche oltre il dovuto, da 12 promissari acquirenti" (che hanno anticipato all'Impresa pure acconti in conto mutuo), i quali, possedendo i requisiti soggettivi necessari per fruire di un mutuo agevolato ai sensi della legge 11.03.88 n.67 art.22 comma 3°, hanno potuto permetterle la somministrazione da parte della B.N.I. Credito Fondiario di £. 780.000.000 in conto mutuo.

Inoltre, nell'atto preliminare di compravendita non dichiarava di riservarsi alcun locale da destinare a suo piacimento, in quanto consapevole dell'irregolarità conseguente.

Essendo stati detti locali destinati illegittimamente, previa ricompensa di congrua somma (£. 21.000.000 circa), ai soli acquirenti degli alloggi del secondo piano, la relativa superficie, pari a 161,49 mq. (che deve quindi essere divisa solo per 8) nel conteggio della Superficie non Residenziale, non va addebitata agli alloggi del primo piano tra cui quello del Falzea. Di conseguenza la Superficie non Residenziale da ripartire fra gli 8 alloggi del primo piano si riduce ulteriormente da 472,68 mq. a **311,19 mq.** (sempre adoperando le

quantità riportate dal C.T.U., che si differiscono, in questo caso, in maniera non notevole dalle nostre), RESTANDO L'ILLEGITTIMITA' A CARICO DELL'IMPRESA DERIVANTE DALLA SCELTA DI AVER VENDUTO PARTI COMUNI GIA' COMPRESSE NEL COSTO DEGLI ALLOGGI, ESCLUSIVAMENTE AD OTTO SU SEDICI ACQUIRENTI.

- Quando il C.T.U., alla pag. 12, punto 2), dice che: <<....quindi non è stato rispettato questo limite essendo le Superfici non Residenziali pari a 905,27 mq.>>, riteniamo che, se in effetti fosse vero quanto da Questi asserito, risulterebbe una illegittimità molto grave, in quanto l'Impresa nel realizzare l'immobile non avrebbe rispettato le leggi e le normative che regolano gli interventi sull'EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA in virtù delle quali ha potuto avere assegnato il lotto n.9 concesso in diritto di superficie in zona P.E.E.P., evadendo le clausole riportate nella Convenzione stipulata con il Comune il 06.09.1991.

- Alla pag. 13, lettera c) della consulenza il C.T.U. fa presente che l'ultimazione dei lavori sarebbe dovuta avvenire entro 15 mesi e che il non rispetto dei termini stabiliti avrebbe comportato la decadenza dal finanziamento. In merito, ove fosse necessario, si fa presente che, come detto prima, l'Impresa pretendeva da tutti gli acquirenti il prezzo pieno dell'alloggio comprensivo della quota di mutuo, quando allo stesso tempo riceveva le erogazioni in conto mutuo da parte dell'Istituto Erogante in virtù dei requisiti soggettivi posseduti dai promissari acquirenti, altrimenti la Biemme non avrebbe avuto alcun titolo per farsi somministrare le somme in conto mutuo con il

contributo dello Stato, (così ad esempio, ha dovuto rinunciare per i tre promissari acquirenti che non hanno avuto intenzione di accollarsi quota dello stesso mutuo e **giustamente** pagare il prezzo pieno dell'alloggio, come invece **ingiustamente** è toccato pagare agli altri 12 promissari acquirenti esclusa la sig.na Monica Milani, figlia di uno dei titolari della Biemme).

Di conseguenza aveva introitato oltre a £.780.000.000 di erogazioni (rispetto ai 900.000.000 originariamente previsti), illegittimamente da tutti gli acquirenti altre £.780.000.000 circa, che aveva promesso di restituire a ciascuno pro-quota ad erogazioni avvenute, che la Biemme asseriva falsamente sarebbero state versate alla stessa dal Credito Fondiario dopo la ultimazione dei lavori.

Ci risulta addirittura dalle informazioni fornite dal Falzea, ed a questo punto siamo costretti ad essere più specifici, che uno degli acquirenti abbia dovuto ricorrere ai cosiddetti "finanziamenti speciali" - delegando l'Impresa, con un prestampato, dalla stessa inviato a tutti in allegato alla relativa richiesta di pagamento dal 5° S.A.L. in poi (vedere alleg. n. 12 : comunicazione della Biemme del 23.06.92 con allegato) - che la medesima Impresa ha incassato dal già citato Istituto Mutuante. Il promissario acquirente sig. Andrea Paoloni si è perciò dovuto far carico degli interessi che correvano su queste somme ammontanti complessivamente a £.30.000.000 (estratto-conto alleg. n.13) quando già da atto preliminare erano previsti, sempre a carico dei promissari acquirenti, gli interessi di preammortamento sulle erogazioni che l'Impresa comunque regolarmente riceveva. **Ciò a dimostrazione che le somme versate da**

tutti i promissari acquirenti all'Impresa a titolo di anticipazioni in conto mutuo non erano facoltative bensì obbligatorie. Pertanto all'Impresa, la quale si era appropriata indebitamente di tali anticipazioni, risultava comodo e conveniente trattenerle il più possibile, per poi restituire agli ingenui e sprovveduti acquirenti la minor somma possibile accreditando false pretese, addirittura trascurando il fatto che ritardando la dichiarazione di ultimazione dei lavori, causava la decadenza dal finanziamento degli interessi agevolati di preammortamento per il contributo del C.E.R. pari al 50%. Per poi, come da estratto-conto del Falzea, richiedere interessi con importi di £. 1.125.350, di £.1.467.131 e di £. 5.474.836 anche per quegli ultimi tre acconti (in conto mutuo) di complessivi 22.000.000 che secondo la Biemme il Falzea era tenuto a pagare, quando lo stesso aveva già corrisposto alla stessa ditta somme oltre il dovuto, pagando £.62.000.000 (oltre IVA) esulanti il mutuo più £.38.000.000 (oltre IVA), in qualità di anticipazioni in conto mutuo. Il Falzea, per rispettare quello che ingenuamente ed in tutta buona fede, riteneva fosse un suo obbligo derivante dall'impegno assunto con atto preliminare, si è dovuto indebitare ricorrendo a prestiti che in parte a tutt'oggi non ha potuto restituire. Mentre se la Biemme avesse agito secondo legge, il Falzea avrebbe dovuto corrisponderle a stati di avanzamento lavori nell'arco di 15 mesi soltanto £.62.000.000 (oltre IVA) e non £. 117.280.000 (oltre IVA) più £. 5.490.000 per delle migliorie richieste dallo stesso all'Impresa che smentisce di avere riscosso, per forse nascondere coinvolgimenti più ampi.

Riteniamo importante che il C.T.U. verifichi la fattura della sig.na Monica Milani (figlia del Rag. Francesco Milani) dalla quale inconfutabilmente constaterà che la stessa aveva versato all'Impresa soltanto 3 acconti per complessive £. 95.000.000 riguardanti somme esulanti il mutuo, diversa da tutte le altre fatture dalle quali risultano mediamente dai 9 agli 11 acconti versati dagli altri acquirenti con eccezione dei sigg. Paolini e Crepaldi, che sono subentrati ad altri originari acquirenti (sigg. Bianchini e Bartali).

Riteniamo altrettanto importante che il C.T.U. verifichi l'estratto-conto della sig.ra Bruna Ventura (alleg.n.14), la quale è l'unica ad avere acquistato un appartamento, posto al primo piano, avente superficie identica a quella del Falzea (76,41 mq.) e pertanto da preliminare ha pattuito un prezzo identico di £.122.000.000, che però è stato aumentato soltanto della voce adeguamento prezzi (£.17.000.000), come per tutti gli altri acquirenti "ad eccezione del Falzea, al quale invece è stato considerato un aggiornamento del Prezzo Medio Base (P.M.B.) al Settembre '91 di £. 8.835,950". Ciò può confermare che **TALE AGGIORNAMENTO E' INESISTENTE**, ma si ritornerà sull'argomento in seguito per maggiori approfondimenti. Specifichiamo a tale proposito perciò quanto sia essenziale l'acquisizione di tutti gli estratti-conto degli altri acquirenti, o l'invito a costoro a testimoniare relativamente alla vicenda.

- Ribadiamo che i lavori furono ultimati nel Marzo 1993, quando l'Impresa richiese a tutti gli acquirenti il penultimo acconto previsto al 9° stato di avanzamento lavori relativo alle finiture interne e

completamento degli impianti. Oltre il quale rimaneva a saldo l'ultimo versamento di £. 2.000.000 previsto alle finiture esterne (si sottolinea ancora una volta sempre in qualità di anticipazioni in conto mutuo), illegittimo anche perchè l'Istituto Mutuante contemporaneamente erogava alla Biemme somme in conto mutuo che avrebbero dovuto sostituire il pagamento da parte degli acquirenti degli illegittimi 5° (parte) 6°, 7°, 8° e 9° acconto e 10° a saldo.

La strategia dell'Impresa intrapresa sin dall'inizio, continuava a questo punto, mirando a ritardare ogni procedura necessaria per la definizione dei contratti di compravendita (abbandono del cantiere senza completare i lavori esterni, dichiarazione di ultimazione dei lavori del 15.12.93, stipula atto di erogazione e quietanza del 27.2.95 e relativo frazionamento del mutuo, presentazione pratiche per l'accatastamento avvenuta nel Gennaio 1994 e richiesta per l'abitabilità con istanza del 22.7.1994, procedura di pagamento all'E.N.E.L. della quota distanza avvenuta in data successiva al mese di Settembre 1993 quando tutte le altre imprese assegnatarie dei lotti n. 8 e 10 avevano già regolarizzato tale procedura, pretesa di eventuale saldo per la consegna delle chiavi degli alloggi, ecc.), per ritardare al massimo la restituzione, ai promissari acquirenti, della quota di mutuo che avevano anticipato ed inventando **costi aggiuntivi** (come allacciamento gas, rilevato di accesso ai box, I.S.I. / 92, I.C.I. / 94, I.C.I. / 95, interessi su quota mutuo, interessi su somme non versate) per ridurre il rimborso di detta quota.

**5 DEL CALCOLO DEL P.M.B. (PREZZO MEDIO BASE)
OVVERO DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE (PAG.14)**

- Per quanto riguarda la **Superficie Complessiva**, definita dalla **Biemme Superficie Convenzionale**, nell'estratto-conto veniva computata nel modo seguente:

Alloggi	(S.u.) x 100%	= mq. 76,41
Accessori e pertinenze:	(S.n.r. + S.p.) x 60 %	
a) Balconi alloggio	mq. 18,27	
b) Ripostiglio, quota portico, quota androne scala	mq. 38,42	
c) Autorimessa e quota spazi di manovra	<u>mq. 32,94</u>	
Sommano	mq. 89,63 x 60 %	= <u>mq. 53,78</u>
Totale Superficie Convenzionale		= mq. 130,19

In merito al suddetto calcolo desideriamo evidenziare i vizi volutamente o meno riportati nelle cifre e relative voci:

- 1) La VOCE S.p. (SUPERFICIE PARCHEGGI) E' INESISTENTE in quanto la normativa all'epoca non la prevedeva, ma considerava da aggiungere alla S.n.r. (Superficie non Residenziale) una superficie non superiore a 18,00 mq. per autorimessa o posto macchina al coperto;
- 2) la voce a), che riguarda la Superficie non Residenziale relativa all'alloggio, di mq. 18,27 in realtà include anche il ripostiglio (di mq. 3,87) e non solo i balconi (di mq. 14,40), come indicato;

3) la voce b), che riguarda la Superficie non Residenziale relativa all'organismo abitativo, comprende anche il ripostiglio, che essendo computato nella voce precedente (relativa alla S.n.r. di pertinenza dell'alloggio) non deve essere considerato, invece nello stesso tempo NASCONDE LA VERA NATURA DELLE VOCI CHE LA COMPONGONO per non far rilevare la presenza in questa superficie della PORZIONE DI SOFFITTE, che in realtà è inclusa come appresso specificato:

quota porticato di	mq. 25,21
quota androni di	mq. 1,50
quota soffitte di	<u>mq. 11,71</u>
Sommano	mq. 38,42

tutto ciò è riscontrabile pure nel Q.T.E., che va confrontato, perchè riporta le stesse superfici, con il calcolo della superficie virtuale redatto dall'ing. A. Ludovico, ed infine dalle quote riportate sugli elaborati planimetrici del progetto; si fa ancora notare che pur non avendo assegnate dette soffitte, la Biemme ne richiede per le stesse il pagamento pro-quota al Falzea;

4) la voce c) autorimessa e spazi di manovra include, nella superficie indicata in mq. 32,94, anche la superficie parcheggi come appresso specificato:

quota autorimessa di	mq. 17,85
quota spazi di manovra di	mq. 9,73
quota sup. parcheggi di	<u>mq. 5,36</u>
Sommano	mq. 32,94

Si fa ancora notare che essendo le ultime due superfici rientranti nella voce S.p., non vanno computate perchè, si ribadisce, la normativa vigente all'epoca prevedeva soltanto la superficie relativa alla sola autorimessa o posto macchina al coperto, inoltre non sono superfici coperte e, come già riconosciuto, ma soltanto riscontrato dal C.T.U., i fittizi spazi di manovra, graficamente ed analiticamente riportati nella tavola 10 relativa agli schemi planovolumetrici, sono esterni al lotto assegnato all'Impresa pertanto di proprietà pubblica (marciapiede e porzione di strada) ed in quanto tali non sarebbero dovuti essere compresi nel progetto nè come grafica nè come quantità da computare nella superficie complessiva e tanto meno approvati dalla C.E.C. Quando l'Ufficio Urbanistica dovette finalmente, ma solo parzialmente, ammettere che gli spazi di manovra computati ed addebitati al Falzea, non potevano essere considerati tali, perchè ricadenti su proprietà pubblica, la Biemme fu costretta, per sanare la condizione del fabbricato in merito alla legge 122/89, a sottrarre illegittimamente, anche perchè in merito non fu nè informato nè invitato a decidere il Falzea, porzioni di aree destinate ad aiuole e verde condominiale per trasformarle in superfici parcheggi.

- Passando allo schema riportato dal C.T.U. a pag. 14, **SI CONTESTA CATEGORICAMENTE** la superficie indicata di mq. 39,94, computata come "quota parte del porticato libero, androni scala e volume tecnico delle scale". Infatti per quanto riguarda la quota parte del PORTICATO libero si fa riferimento nuovamente al calcolo analitico da noi riportato a pag. 5, facendo presente che detta

voce si ritiene non vada computata secondo quanto chiarito alla pag. 8 (rif. D.M. LL. PP. n. 801 del 10.05.77 art. 2 ultimo comma) e che **SOPRATTUTTO NELLA NORMATIVA NON ESISTE LA VOCE VOLUME TECNICO DELLE SCALE**, ma solo quella relativa all'ingresso, come lo stesso C.T.U. riporta alla pag. 11 della Sua perizia nel quadro riguardante il calcolo della cubatura dell'edificio alla voce PT, quindi la quantità di mq. 649,09 adottata dal C.T.U. sulla base del fax informativo dell'arch. Luciano Catoni (incaricato dalla Biemme a redigere la perizia giurata già depositata agli atti) è viziata dalla voce androni e scale di mq. 216,50.

Ci consenta il C.T.U. di sottoporre al Suo esame per solo confronto il calcolo delle superfici virtuali dell'edificio redatto dall'ing. A. Ludovico (vedi precedente alleg.n.8) con il calcolo per la costruzione di un fabbricato residenziale per n. 20 alloggi (alleg. n.15) nel quale riscontriamo che non vi è riportata alcuna superficie, fra quelle non residenziali, che computi "androni scale e volume tecnico delle scale".Eppure si riferisce ad un fabbricato realizzato, dall'Impresa GO.SU. S.p.A. con concessione edilizia rilasciata il 25.09.1991 (alleg. n. 16) a distanza di 2 giorni da quella rilasciata alla Biemme del 23.09.91, con 4 vani scala e con una volumetria di mc. 4640 (vedi precedente alleg. n.4), pertanto identici a quello della Biemme. Il fabbricato menzionato è situato sulla via Mozart ai civici n° . 7, 9, 11 e 13. Inoltre l'Impresa GO.SU., pur avendo iniziato i lavori diversi giorni dopo la Biemme, ha però rispettato i termini relativi alla Ultimazione Lavori, come previsto dalla normativa, avvenuta il 24.03.1993, nonostante si sia trovata nelle stesse condizioni, "per le

non realizzate sistemazioni esterne, in quanto l'Amministrazione Comunale non aveva ancora eseguito le Urbanizzazioni" (vedi alleg. n. 17), che accampa la Biemme come scusanti per giustificare i suoi ritardi.

Quanto da noi affermato, per riprendere il discorso in merito alla superficie viziata relativa alla voce androni e scale, è pure riscontrabile nel calcolo della superficie virtuale del progettista ing. A. Ludovico, il quale, nel computo relativo alla Superficie netta non residenziale, (S.n.r.) quantificava la stessa voce limitandola ai soli androni con superficie totale di mq. 24,00 pari ad una superficie di mq. 1,50 pro-quota.

Con tutta la buona volontà, volendo prendere in considerazione il calcolo dell'arch. L. Catoni, inviato via fax all'arch. G. Tesei, dobbiamo, con grande sorpresa, rilevare che, per far tornare la voce di mq. 38,42 - riportata nell'estratto conto alla lettera b), (per non smentire quanto precedentemente indicato dalla Biemme) relativa al ripostiglio, quota portico e quota androne scala (erroneamente, come già fatto rilevare alle pagg. 15 e 16 delle presenti deduzioni, in quanto viziata della presenza della voce relativa al ripostiglio e dalla non presenza della voce relativa alla porzione, però computata, delle soffitte) - lo stesso arch. L. Catoni, calcola nella voce androni e scale, la superficie relativa al vano scala per addirittura 4 piani fuori terra per poi approssimare nella ripartizione della superficie comprensiva di questo calcolo, da mq. 40,57 (mq. 649,09 : 16), a 38,42 mq. con uno scarto di 2,15 mq., tipo di approssimazione mai vista prima d'ora in calcoli matematici.

Purtroppo l'arch. G. Tesi si è fidato nel prendere in considerazione le cifre fornitigli senza analizzarle per rilevarne le anomalie. Facciamo notare ancora una volta, che nel calcolo citato, la ripartizione viene sempre fatta con riferimento a 16 quote, mentre secondo il C.T.U. esistono, (da noi non condiviso) delle volumetrie accessorie aggiuntive (cioè altri alloggi oltre ai 16 previsti), che però nella ripartizione pro-quota non vengono considerate. Se nella superficie relativa ad androni e scale, viene computato pure il 4° piano per il quale il C.T.U.: <<non esclude la possibilità di realizzare ulteriori superfici accessorie da destinare al libero mercato>>, chiaramente, per quanto riguarda i 16 alloggi, non deve essere computata alcuna superficie relativa alle volumetrie accessorie.

Non ci esimiamo però, essendoci documentati e per onestà da far valere, a riportare quanto esplicitato nel testo Pirola "PROBLEMI URBANISTICI ED EDILIZI" alla pag. 183 (alleg. n.18) nel calcolo della S.n.R. di pertinenza dell'organismo abitativo, ove si considerano le superfici nette relative ad androni di ingresso e vano scala, pertanto la superficie da considerare va computata una sola volta e non per tutti i piani, così come indicato nel più volte citato calcolo delle superfici virtuali dell'ing. A. Ludovico.

Avendo dimostrato ed elencato analiticamente le voci che compongono la superficie riportata nel Q.T.E. alla colonna 8, è facile capire come l'Impresa abbia realizzato l'intero fabbricato, comprese le volumetrie accessorie aggiuntive (soffitte) facendole rientrare nell'intervento di edilizia agevolata convenzionata per il quale ha

ottenuto il Q.T.E. vistato dal C.E.R. per poi praticamente non rispettare le destinazioni progettuali, potendo contare sulla complicità di Organi Istituzionali, vendendo illegittimamente dette volumetrie soltanto agli acquirenti degli appartamenti posti al secondo piano.

Siamo convinti che il suddetto "Q.T.E. finale" (vedi precedente allegato n.7) sia da non considerare valido perchè :

1) Innanzitutto è stato adoperato uno stampato inadeguato (vedi e confronta con i Q.T.E. alleg. n.19, 20 e 21), in quanto riguardava il D.M. n.62 del 26.04.1991 che, rispetto alla precedente normativa, il cui calcolo della Superficie complessiva derivava dalla formula $S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$, in virtù del D.M. LL.PP. C.E.R. del 9.4.1990 n.118/Segr., introduceva nella precedente formula la voce superficie parcheggi (S.p.) - da destinare esclusivamente ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra e non, come invece ha fatto la Biemme, computando addirittura anche la superficie parcheggi che avrebbe dovuto realizzare per rispettare la L. 122/89, ma che non rientra nel criterio riguardante il calcolo della Superficie complessiva (S.c.) ai fini della Edilizia Agevolata Convenzionata - ed inoltre perchè consentiva di ampliare la percentuale della S.n.r. dal 40% al 45 % della S.u., percentuale che veniva applicata anche per la S.p.;

2) nella colonna 8 che comprende la superficie del porticato per la quale abbiamo riportato le nostre deduzioni alle pag. 7 e 8 della

presente relazione, e quella delle soffitte ripartita opportunamente fra i 16 acquirenti, mentre in realtà è stata assegnata solo ad 8;

3) nella colonna 9, ricavata da un calcolo forfettario determinato applicando il 45% della S.u. e non, come invece avrebbe dovuto essere, mediante la somma delle superfici riportate (ma in modo errato) alle colonne 7 ed 8;

4) nella colonna 10 che riporta delle superfici relative alla voce S.p. che invece sarebbero dovute essere relative alla sola S.n.r. ed a questa limitarsi ad aggiungere l'unica superficie effettiva che riguarda le autorimesse, risultante per il Falzea pari a mq 17,85;

5) nella colonna 11 che riporta una S.c. conseguentemente viziata per tutte le precedenti considerazioni;

6) anche il quadro Q4 corrispondente alla voce Massimale di Costo riporta un costo di elevazione di £./mq. 530.000, quando invece quello effettivo era di £./mq. 503.000 - anche se poi il calcolo è stato effettuato sulla base di quest'ultimo importo corretto, che ritroviamo nel "Q.T.E. iniziale" (alleg. n.22) anch'esso, per gli stessi motivi ed altri come la ripartizione delle quote di mutuo, da non considerarsi valido - al quale, ai fini della determinazione del costo globale, sono state applicate in tutte le successive voci riportate nelle relative caselle le percentuali massime ammissibili.

Che la formula da applicare sia : $S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$, lo confermano inoltre :

a) la Convenzione stipulata il 06.09.91 all'art. 9;

b) il conteggio mediante il quale è stato determinato il P.M.B. (alleg. n.23);

c) il certificato rilasciato dal Comune alla Biemme in data 10.10.95 (alleg. n.24);

d) le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato.

- Proseguendo nell'analisi della consulenza tecnica del C.T.U., alla pag. 15 viene evidenziato all'interno di un quadro riportante le superfici che : <<Non si aggiunge lo spazio di manovra in quanto esso ricade in aree esterne al lotto e quindi non è in concessione alla Biemme>>. A tal proposito non possiamo trascurare di rilevare che la tav. 10 del progetto riguardante gli schemi planovolumetrici è stata invece così sottoposta dall'ing. A. Ludovico a Concessione da parte della Commissione Edilizia Comunale, che non avrebbe dovuto approvarla perchè comprendeva e computava aree con relative superfici che sono state ripartite e addebitate pro-quota a tutti i 16 promissari acquirenti. A queste superfici riguardanti inesistenti "spazi di manovra", come se ciò non bastasse, è stata sommata la "superficie parcheggi" (come analiticamente riportato alla pag. 16 della presente relazione), che anch'essa non sarebbe dovuta essere computata per i motivi già menzionati. Il totale della Superficie Complessiva viene determinato dal C.T.U. in 105,47 mq., però questa superficie è pari a quella massima ammissibile, che il C.T.U. ha adottato in quanto dell'opinione che la Superficie non Residenziale di pertinenza dell'alloggio del Falzea e di conseguenza la Superficie Complessiva sia superiore alla suddetta, e cioè: $S.c. = 76,41 + 60\%$ $(18,27 + 39,94 + 17,85) = 122,05$ mq., invece secondo le reali superfici di cui dispone il Falzea, il computo va così eseguito:

Superficie Utile S.u.	= 76,41 mq.
Superficie non Residenziale S.n.r. alloggio	
- n. 2 balconi mq. (6,60 + 7,80)	= 14,40 mq.
- Ripostiglio (o cantinola) al P.T.	= 3,87 mq.
Superficie Non Residenziale S.n.r. org. abit.	
- Androni scala (mq. 24,00 : 16)	= 1,50 mq.
- Autorimessa	= 17,85 mq.

pertanto la Superficie Complessiva risulta :

$$S.c. = S.u. + 60\% S.n.r. = 76,41 + 60\% (19,77 + 17,85) = 98,98 \text{ mq.}$$

le differenze risultando dal fatto che il C.T.U. ha preso per scontata (ci duole ripeterlo) la superficie di mq. 649,09 riportata sul fax dell'arch. L. Catoni senza averla analizzata nelle voci che componevano tale superficie. **Se alla superficie effettiva di mq. 98,98 aggiungessimo la spettante quota parte della superficie relativa ai volumi tecnici del 4° p.f.t. pari a 7,03 mq. (e cioè il 60% di mq. 11,71), otterremmo una Superficie Complessiva di mq. 106,01, molto vicina, per non dire simile, a quella determinata dal C.T.U. (mq. 105,47).**

- Relativamente ai punti 1) e 2) riportati alle pagg. 15 e 16 della consulenza tecnica, il C.T.U. tiene ben conto nel calcolo del costo delle aree e degli oneri di urbanizzazione della decurtazione di mc. 612,59 in eccedenza relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) in virtù della quale viene restituita alla Biemme una somma di £.22.985.602, ma è doveroso far rilevare che tale **decurtazione poteva essere applicata soltanto se si fosse trattato di volumi tecnici accessori e quindi di pertinenza a tutti gli alloggi realizzati con intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata come previsto anche**

dal B.U.R.T. n. 64 del 22.11.89, alla pag. 12 punto 1.4 (vedi precedente alleg. n.9). Altrimenti se i volumi di cui trattasi non fossero stati tali, ma volumetrie aggiuntive (extra o optional), **per prima cosa non sarebbero potuti essere decurtati e per seconda cosa non avrebbero potuto usufruire delle agevolazioni previste dall'Edilizia Convenzionata**, che ha consentito all'Impresa di fruire notevoli riduzioni del contributo di costruzione, che sono essenzialmente due:

- 1) non pagamento della quota di costruzione;
- 2) pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per i piani di zona per l' Edilizia Economica e Popolare ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 20.1.77 n.10.

In pratica si è verificato quanto segue :

- a) Il progetto prevedeva la realizzazione al quarto piano f.t. di volumi tecnici di natura condominiale (o collettiva) in quanto destinati a stenditoi coperti ed installazione di serbatoi idrici; **gli stessi serbatoi sono stati sostituiti da autoclavi installate dall'Impresa al piano terra nel vano sottoscala non in conformità al progetto;**
- b) è stata restituita la somma di £. 22.985.602 dal Comune alla Biemme per errore di computazione, ai fini del calcolo degli oneri concessori di mc. 612,59 in eccedenza, in quanto volumi tecnici;
- c) **DELLA RESTITUZIONE DI DETTA SOMMA, NON E' STATO INFORMATO NESSUN ACQUIRENTE CHE AVREBBE DOVUTO BENEFICIARNE IN QUOTA PARTE,** si è venuti a conoscenza di questa operazione soltanto quando il Falzea ha avuto rilasciata, dietro propria richiesta del 20.06.96 (alleg. n.25), copia del

Rapporto/Informativa del 27.04.95 (alleg. n.26) che veniva menzionato nella risposta del Comune in data 9.10.95 (alleg. n.27) su quesiti posti dal Falzea con istanza del 18.09.95 (alleg. n.28) riguardante tra l'altro l'adeguamento del Prezzo Medio Base (P.M.B.);

d) gli originali volumi tecnici previsti da progetto, essendo poi in realtà stati irregolarmente destinati ad uso abitativo e soltanto ad 8 dei 16 acquirenti, non dovevano essere oggetto di restituzione di alcuna somma all'Impresa, ma eventualmente ed esclusivamente agli acquirenti degli alloggi;

e) l'Impresa si è appropriata della volumetria della quale ha cambiato la destinazione senza però presentare, salvo terzi e salvo approvazione da parte della C.E.C., progetto di cambio di destinazione d'uso e soprattutto versare i relativi contributi concessori, in questo caso senza più le agevolazioni previste dall'Edilizia Convenzionata;

f) da ultimo, nella memoria dell'avv. S.Guidoni depositata agli atti di codesta Spett.le Procura in data 27.02.1997, SI CONTINUA A NEGARE L'EVIDENZA con la seguente affermazione riportata alla pag. 12, punto 12.: <<....e il relativo costo non è mai entrato nel calcolo per la formazione del P.M.B. come evidenzia l'allegato prospetto di calcolo (doc.7) nè la relativa superficie è mai entrata nei calcoli del Q.T.E. e, tanto meno, addebitata al Falzea >>.

Tali inesattezze assieme alle altre incoerenti considerazioni riportate nella stessa memoria dell'avv. S.Guidoni del 27.02.97 devono risultare eloquenti all'attenzione del C.T.U..

- Relativamente al punto 3) della pag. 16 della Consulenza, il C.T.U. ben riconosce che, per l'incidenza delle opere di fondazione non può essere superata una percentuale maggiore del 14%. A nostro avviso, però, non esistono ragioni particolari affinché si debba applicare una quota superiore al 4,5 % dato che vi sono minimi sbancamenti, non esistono muri di sostegno, nè si hanno fondazioni speciali, ma solo semplici fondazioni a trave rovescia su base di conglomerato cementizio non armato.

A questo proposito si fa inoltre notare che essendo il Costo di Costruzione comprensivo di qualsiasi onere relativo alla sistemazione dell' area di pertinenza del lotto, la percentuale di incidenza delle fondazioni va determinata con la formula seguente :

$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione} + \text{costo sistemazioni esterne}}$$

e non, come riportato nel relativo computo metrico alla pag. 11 (alleg. n.29), con la formula :

$$\% \text{ If} = \frac{\text{costo opere di fondazione}}{\text{costo opere in elevazione}}$$

Pertanto si chiede che il C.T.U. voglia verificare con analisi approfondita tali oneri.

Inoltre voglia tenere presente che per l'appartamento del Falzea l'incidenza delle fondazioni nel calcolo del prezzo di prima cessione, non può essere identico a quello applicato per gli alloggi del secondo

piano, in quanto questi godono esclusivamente di una superficie utile abitabile aggiunta di mq. 23,42 oltre gli stenditoi scoperti. Per cui, supponendo come già citato, un'incidenza del 4,5% ,pari a £. 13.725, a nostro avviso l'incidenza andrebbe così calcolata :

- somma incidenza totale fondazioni per i due piani = $If \times 2 \times 76,41 =$
 $= 2.097.455$ Lire.

- Superfici Utile alloggi :

primo piano = 76,41 mq.

secondo piano + terzo piano = $76,41 + 23,42 =$ 98,83 mq.

che danno un totale di = 176,24 mq.

$If (Falzea) = \frac{2.097.455 \times 76,41}{176,24} = 909.365 \text{ £.}$

Il tutto senza tener conto degli stenditoi scoperti.

Risulta pure evidente dal computo metrico estimativo che le voci riportate (ad es. ai punti 2.12 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.35 ecc..) sono riferite a tutto il fabbricato, sia come definizione " scale interne condominiali" e "locali condominiali", che come quantità per cui le parti cedute, arbitrariamente, in esclusiva devono sopportare una percentuale di tutti i costi comuni e ripartizioni dei diritti sul complesso edilizio e dei relativi doveri, come tra l'altro è avvenuto per le tabelle millesimali redatte dall'arch. M. Bernazzi (sulle quali faremo, al momento opportuno, le nostre obiezioni), limitatamente ai soli vani scala, anche se in modo discordante con quelle generali.

- In merito allo schema riportato alla pag. 16 della consulenza tecnica, riguardante il nuovo P.M.B., alla luce di quanto finora considerato, assumiamo la seguente conformazione :

	Come elaborato dal Comune	Data stipula Convenz.:(9/91)
Costo di elev. (febb. '81)	305.000	305.000
Incidenza fond. (15,16%)	46.240	(4,5%) 13.725
Totale parziale	351.240	318.725
Aggiornamento (139,46%)	489.860	444.495
Totale parziale	841.100	763.220
Spese tecniche (11%)	95.520	83.955
Totale parziale	933.620	847.175
Incidenza area	42.813	38.935
Incidenza oneri	91.057	82.100
PREZZO MEDIO BASE	1.067.490	968.210

La suddetta tabella confronta i valori dello schema di calcolo del P.M.B. del Comune, seguito pure da noi stessi, con quelli da noi ritenuti validi; la differenza sostanziale consiste nell'incidenza delle fondazioni che riteniamo sia quella del **4,50%** contro il 15,16% vistato dal Comune.

Facciamo notare che, per svista, il C.T.U. ha riportato come data della stipula della convenzione quella riferita al Dicembre 1990, mentre la data effettiva è quella del 6 Settembre 1991, per cui il Prezzo Medio di prima cessione stabilito a quella data, nel caso

specifico, non deve essere soggetto ad alcun tipo di aggiornamento per i motivi accennati in precedenza, ma soprattutto per i seguenti:

1) Secondo quanto riportato alla lettera c), cpv 4°, pag. 13 del B.U.R.T. n. 64 del 22.11.89: << Il costo così stabilito è aggiornato per il periodo intercorrente tra il 1° febbraio 1981 e la data di stipula delle convenzioni tra operatore e comune secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione >>;

2) **la Convenzione veniva stipulata il 06.09.1991 e non nel Dicembre 1990;**

3) l'art. 9 della stessa Convenzione recita : << Il prezzo medio di prima cessione - Prezzo Medio Base (P.M.B.) degli alloggi viene **STABILITO ALLA DATA DELLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**, SALVO AGGIORNAMENTO, in LIRE 1.057.490 AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA >>;

4) l'art. 10 riporta che : << Il prezzo medio di cessione di cui al precedente articolo PUO' ESSERE AGGIORNATO PER IL PERIODO INTERCORRENTE **DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE ALLA FINE DEL MESE DI ULTIMAZIONE LAVORI FISSATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....>> e che : <<**LA REVISIONE NON SI APPLICA SULLE SOMME GIA' VERSATE IN CONTO E PER LE OPERE REALIZZATE DOPO I TERMINI DELLA PRESENTE CONVENZIONE**>>;**

5) la risposta del Comune in data 09.10.95 (vedi precedente alleg. n.27), ad una istanza del Falzea, conferma "che il Prezzo Medio Base di £. 1.067.490 (da loro definito corretto) si intende riferito alla data

di stipulazione della Convenzione" e "che la caparra, gli acconti e le anticipazioni di mutuo versate non vanno a modificare il prezzo medio base" ed ancora "tale prezzo viene modificato soltanto dalla variazione dei dati tecnici". Nè in detta risposta, nè altrove, viene dichiarato da parte del Comune che il prezzo, in seguito ad aggiornamento sarebbe dovuto lievitare ad un importo superiore come pretende la Biemme (pari a £. 1.135.540) o come per la precedente svista determina il C.T.U. in £. 1.112.610;

6) dagli estratti-conto che alleghiamo alla presente (vedi precedenti alleg. n.13, 14 e alleg. n.30 e 31) e da tutti quelli che si possono acquisire dalla Biemme o dai proprietari dei restanti alloggi, il C.T.U. riscontrerà che "NON ESISTE LA VOCE AGGIORNAMENTO DEL P.M.B. AL SETTEMBRE 1991, CHE SIA STATA REALMENTE COMPUTATA".

Anche se per il momento non fa parte di questo specifico argomento, facciamo notare al C.T.U. che negli estratti-conto degli altri acquirenti non esiste alcun calcolo che faccia riferimento alla Superficie complessiva (o convenzionale) dell'alloggio, nè "all'asserito errore di calcolo" che comporti una differenza del P.M.B. da £. 1.057.490 a £. 1.067.490 e dal quale artificiosamente scaturisce la voce adeguamento del P.M.B..

Siamo fiduciosi che il C.T.U. voglia rivolgere particolare attenzione sulla voce aggiornamento del P.M.B. inventata dalla Biemme solo per il Falzea.

Si fa notare che la voce aggiornamento prezzo stranamente coincide con il risarcimento richiesto dal Falzea. Detto aggiornamento

addebitato dalla Biemme o quello considerato dal C.T.U. comportano un danno al Falzea rispettivamente di £. 8.835.950 o di £. 7.050.156 sul quale non si può transigere.

Per poter avanzare tale richiesta, si sarebbero dovute verificare le condizioni seguenti:

1) l'arco di tempo da considerare va dal mese di Ottobre 1991 (mese successivo a quello della stipulazione della Convenzione del 06.09.1991) al mese di Settembre 1994 (fine del mese di ultimazione lavori fissato nella Concessione Edilizia). Il tutto invece si fa risalire ad un arco di tempo che va dal Dicembre 1990 al Settembre 1991, quindi addirittura antecedente al mese della stipula dell'atto preliminare di compravendita (Ottobre 1991);

2) modalità di pagamento, il Falzea al momento della stipula dell'atto preliminare di compravendita del 25.10.1991 (alleg. n.32) ha dovuto, con assegno di £. 20.680.000 (oltre £. 17.000.000 in denaro contante) comprensivo di £. 10.000.000 a titolo di caparra confirmatoria e £. 10.000.000 (più IVA) a titolo di primo acconto previsto all'inizio dei lavori di impianto cantiere, successivamente pagare altri 6 acconti a stati di avanzamento lavori per complessive £. 80.000.000 (più IVA), senza che l'Impresa avesse mai avanzato pretese o richieste a titolo di aggiornamento; questa dolosa novità è venuta clamorosamente fuori con il "famigerato estratto-conto" presentatoci il 20.07.1995, cioè dopo l'azione legale intrapresa dal Falzea, a scadenza avvenuta della Concessione Edilizia (Settembre 1994) e con ben due anni di ritardo rispetto ai tempi previsti per la stipula del contratto di compravendita;

3) non si riscontra la richiesta dell'aggiornamento negli altri estratti-conto. Questo significa ulteriormente che i parametri pubblicitici dettati da tutta la normativa riguardante l'edilizia agevolata convenzionata e, per ultima, dalla Convenzione, o sono stati rispettati solo per il Falzea, mentre non sono stati osservati nei confronti di tutti gli altri acquirenti, o viceversa.

Oltre alle ragioni sopra esposte, sulla base di quanto si evince dall'esito della consulenza tecnica, si dovranno applicare le sanzioni, e di conseguenza le rispettive penali previste nella Convenzione all'art. 12 per le violazioni o l'inadempimento da parte della Biemme specificamente ai punti 2 - 3 e 4.

Altro argomento di rilevante importanza è quello relativo alla voce ADEGUAMENTO DEL P.M.B. in convenzione che comporta un altro danno molto gravoso pari a £. 17.000.000. Il C.T.U. non ha rilevato alcuna anomalia in merito, ma riteniamo doveroso far presente come la Biemme, in modo premeditato abbia condotto, nei confronti di tutti i promissari acquirenti e soprattutto nei confronti del Falzea la seguente strategia:

a) Se il P.M.B. stabilito nella Convenzione in £. 1.057.490 va corretto in £. 1.067.490 a causa di un errore di sommatoria venuto fuori con il già citato Rapporto/Informativa del 27.04.1995 (ben 4 anni dopo la sua determinazione), questo non deve essere motivo di richiesta nei confronti dei promissari acquirenti, ma semmai di risarcimento nei confronti di chi eventualmente ha commesso tale errore. I promissari acquirenti, avendo sottoscritto gli atti preliminari di compravendita, in realtà si erano basati sul prezzo in essi convenuto ed accettato, che

doveva considerarsi definitivo, inoltre la Convenzione non è mai stata portata a conoscenza del Falzea nè degli altri acquirenti, eccetto il sig. Massimo Sanna (impiegato comunale) al quale invece, è stata addirittura allegata in copia all'atto preliminare;

b) la Convenzione stipulata tra l'impresa GO.SU. ed il Comune il 19.09.1991 (alleg. n. 33), dopo soli 13 giorni di quella di che trattasi, stabiliva un P.M.B. di **£. 1.047.000** pertanto riteniamo che sia opportuno per il C.T.U. fare un confronto fra le due;

c) effettuando la differenza fra il P.M.B. che si asserisce corretto e quello errato, determiniamo un valore di **£. 10.000** (**£. 1.067.490 - £. 1.057.490**), che moltiplicato per la Superficie complessiva attribuita dall'Impresa produce un importo di **£. 1.301.900** (**£. 10.000 x 130,19 mq.**). L'Impresa invece, determina un adeguamento del P.M.B. di **£. 17.000.000** che è al di fuori di ogni logica matematica;

d) all'epoca della stipula dell'atto preliminare, se la Biemme avesse considerato come Superficie complessiva i 130,19 mq., dovendoli poi moltiplicare per il Prezzo Medio Base pari a **£. 1.057.490**, avrebbe determinato un prezzo dell'alloggio di **£. 37.674.620** (**£. 1.057.490 x 130,19 mq.**) contro il prezzo di **£. 122.000.000** riportato nel preliminare.

Crediamo che, per risalire alla Superficie complessiva a quel tempo presa in considerazione dalla Biemme, si debba dividere quest'ultimo prezzo per il P.M.B. così determinando un notevole ridimensionamento del valore della Superficie complessiva, infatti, pur ritenendola sempre alterata, otteniamo una Superficie di mq.

115,36 (£. 122.000.000 : 1.057.490 £./ mq.), molto vicina a quella riportata nel Q.T.E. di mq. 116,81.

Ma dice benissimo il C.T.U. quando riporta nella Sua consulenza che: <<Si è poi verificato che i valori della superficie non sono nè l'uno nè l'altro>>. Quindi si deduce che la Biemme, senza che gli Organi Istituzionali deputati al controllo (Amministrazione Comunale e Ministero dei Lavori Pubblici) se ne accorgessero, ha dovuto alterare sia la Superficie complessiva (sia la Superficie convenzionale, termine fittizio usato dal Comune e dall'Impresa), sia il Prezzo Medio Base per inventarsi l'adeguamento e l'aggiornamento.

L'adeguamento doveva servire per recuperare quella stessa somma che l'Impresa aveva incassato in nero - e pretesa da tutti gli acquirenti pari a £. 17.000.000, per coloro che acquistavano l'appartamento al primo piano ad eccezione del sig. Fabio D'Addario, il quale ha dovuto pagare £. 18.000.000, e pari a £. 20.000.000 per coloro che acquistavano l'appartamento al secondo piano - con l'inganno che avrebbe apportato al fabbricato delle modifiche migliorative ed addizionali (vedi stralcio di capitolato allegato all'atto preliminare) rispetto al capitolato (vedi allegato "A" dell'atto preliminare). Ma tutto ciò, non solo era in contrasto con la dichiarazione allegata sempre all'atto preliminare (vedi precedente alleg. n.1), ma in seguito si è capito che le asserite migliorie in realtà erano degli adeguamenti tecnologici agli standard dell'epoca. In seguito l'Impresa, scoperta dell'inganno, è stata costretta ad

ammettere di aver incassato tale somma ed ha cercato di giustificarla, con una ricevuta postuma e falsa, definendola cauzione.

6 CALCOLO DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

	dall'Impresa Biemme	C.T.U.	perito di parte
Sup. compl. conv.	130,19 mq.	105,47 mq.	98,98 mq.
PMB elab. al 12/90	1.067.490	1.045.765	-----
PMB elab. al 09/91	1.135.540	1.112.610	968.210
Prezzo da atto prelim.	122.000.000	-----	-----
Prezzo iniziale appart.	139.000.000	110.296.834	95.833.425
Prezzo finale appart.	147.835.950	117.346.980	95.833.425
Prezzo finale con costi aggiuntivi	165.141.426	119.672.236	97.033.455

- In merito alla precedente elencazione abbiamo aggiunto, rispetto a quanto ha considerato il C.T.U., la voce "Prezzo da atto preliminare" (che si sarebbe dovuto rispettare) e "Prezzo finale comprensivo di costi aggiuntivi" perchè riteniamo che sia necessario evidenziare **quanto questi incidano ulteriormente sull'importo finale richiesto dalla Biemme**. Le voci che compongono tali costi sono in gran parte fittizie, illegittime e quindi non dovute, infatti, con esclusione degli oneri per l'accensione del mutuo di £. 1.125.350, che il Falzea, come

già nel passato più volte comunicato alla Biemme, non intende più accollarsi, concordiamo con quanto ammette il C.T.U. nel dover aggiungere al prezzo finale dell'appartamento la somma di £.1.200.030 relativa all'accatastamento ed all'allacciamento esterno E.N.E.L., con esclusione delle altre voci riportate nell'estratto-conto e già menzionate alla pagina 14 della presente perizia.

7 ALCUNI ARGOMENTI PROPOSTI DALL'ESPONENTE

Del costo iniziale dell'appartamento

- <<Il costo dell'appartamento, come riportato nel preliminare di compravendita, è pari a £.122.000.000>>.

A tal proposito riteniamo che l'Impresa abbia determinato il costo dell'appartamento con i dati definitivi che già erano a sua disposizione (S.c. = mq. 116,81 e P.M.B. = £. 1.057.490) con arrotondamenti dell'ordine di qualche centinaia di migliaia di lire, che sono normali per operazioni di questo tipo giacchè vi era la somma di £. 17.000.000 da introitare in nero. Quindi non crediamo proprio che la Biemme, pur avendo conoscenza degli elementi per determinare il prezzo dell'alloggio, abbia invece riportato tale prezzo facendolo derivare dall'arrotondamento di quello riportato nel Q.T.E.. Per il promissario acquirente la Superficie complessiva era un termine sconosciuto non avendo la Biemme sottoposto la Convenzione a visione del Falzea, che ne era rimasto all'oscuro, e si era basato semplicemente sulla Superficie utile dell'appartamento (76,41 mq.) e sulle superfici del garage (17,85 mq.) e del ripostiglio

(3,87 mq.) in quanto erano indicate sulle planimetrie allegate all'atto preliminare di compravendita.

- Riferendoci alla "procedura" menzionata dal C.T.U. alla pag. 18 della Sua Consulenza, non ci risulta alcuna procedura seguita dalla Biemme per la vendita dei vani sottotetto che sia diversa da quella adottata per gli acquirenti degli alloggi del primo piano, ad eccezione di "somme richieste arbitrariamente".

Diamo atto al C.T.U. della precisione usata nell'affermare che le eventuali superfici o volumi accessori eccedenti (ma non in questo caso, perchè facenti parte dell'intero complesso) si sarebbero dovute menzionare nell'atto preliminare di compravendita per escluderle dal finanziamento agevolato, ed aggiungiamo **dai benefici derivanti dal convenzionamento.**

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

- Rivolghiamo un elogio al C.T.U. in merito a quanto ha riconosciuto e quindi riportato alla pag. 19 della Sua consulenza : <<Per l'esattezza l'articolo 4 del preliminare di compravendita prevedeva fra l'altro che i pagamenti di cui ai precedenti punti 5° (parte), 6°, 7°, 8°, 9°, 10° per complessive £.55.000.000, ...>>. Nel timore di non essere stati sufficientemente chiari nelle memorie precedenti, riteniamo necessario specificare che :

a) La Biemme, al momento della stipula degli atti preliminari di compravendita, creava una fittizia differenziazione fra le quote di mutuo da assegnare a coloro che acquistavano l'appartamento al

primo piano, pari a £. 55.000.000 e quelle da assegnare a coloro che acquistavano l'appartamento al secondo piano, che oscillavano da £. 57.000.000 a £. 58.000.000, e non di £. 57.500.000 come asserisce la Biemme presentando a sostegno un "Q.T.E. iniziale" sulla cui autenticità nutriamo forti dubbi anche perchè il Ministero dei LL.PP., dietro nostra espressa richiesta, non ci ha fornito copia. Nel caso del Falzea, avendo la Biemme preteso che questi (come tutti gli altri acquirenti ad eccezione dei sigg. M. Sanna e D. Innocenti, che sin dall'inizio non hanno inteso accollarsi il mutuo ed ai quali successivamente si è aggiunto il sig. A.Sacco e della sig.na M. Milani, la quale aveva accettato la quota di mutuo senza però averla anticipata) continuasse i pagamenti anche anticipando acconti in conto mutuo, si verificò che ciò avvenne dal 5° (parte) pagamento in poi e per l'esattezza, essendo l'ammontare dell'acconto di £. 15.000.000 (oltre IVA) di questi, £. 2.000.000 erano a completamento delle somme esulanti il mutuo pari a £. 67.000.000 (oltre £. 17.000.000 già pagate) e £. 13.000.000 erano l'inizio di pagamenti in qualità di anticipazioni in conto mutuo, ammontanti appunto in £. 55.000.000, riguardante la fattura n.56 (alleg. n.34) del 23.06.92, però il 03.08.1992 la B.N.L. di Grosseto erogava in conto mutuo il primo importo di £. 500.000.000;

b) i pagamenti a titolo di anticipazioni in conto mutuo dovevano essere effettuati e versati alla Biemme o con soldi propri, o utilizzando un prestampato (già menzionato alla pag. 11 della presente relazione) che l'Impresa, a partire da questa 5^ richiesta di pagamento, allegava in copia unitamente alla predisposta fattura. A

quel punto, se i promissari acquirenti non avessero avuto la disponibilità di pagare con i soldi propri, avrebbero dovuto far ricorso ai cosiddetti "finanziamenti speciali in conto mutuo", previa compilazione e sottoscrizione del promissario acquirente, che avrebbe così consentito, avendo dato delega, alla Biemme di riscuotere il relativo pagamento dallo stesso Istituto Erogante. Però su queste somme che la B.N.L. versava alla Biemme correvano interessi a tasso ordinario a carico del malcapitato e sprovveduto promissario acquirente (come nel caso del sig. A. Paoloni e, se non avesse avuto fonti a cui attingere denaro a prestito, al sig. Falzea e, crediamo, ad altri acquirenti) il quale tra l'altro inconsapevolmente avrebbe dovuto riconoscere alla Biemme, come previsto nell'atto preliminare di compravendita all'art. 6, pag. 11, gli interessi di preammortamento (a tasso agevolato) sulle erogazioni in conto mutuo per complessive £. 780.000.000 somministrate dalla B.N.L.;

c) successivamente, quando tardivamente l'Impresa decise di farsi erogare in conto mutuo gli ultimi 60.000.000 di lire e di stipulare l'atto di erogazione e quietanza con la B.N.L. Credito Fondiario in data 27.02.1995, comunicò in data 28.2.95 (alleg. n.35) al sig. Falzea quanto era (dopo oltre due anni) "finalmente" avvenuto, facendo presente inoltre che la quota di mutuo a lui assegnata non era più di £. 55.000.000 bensì di £. 60.000.000. Crediamo che quest'ultima quota sia quella reale che sin dall'origine spettasse al Falzea (ed a tutti gli altri promissari acquirenti), per cui si deduce che il prezzo pieno dell'alloggio, pari a £. 122.000.000 (oltre IVA) convenuto ed accettato con atto preliminare, si dovesse distinguere in £. 62.000.000

(e non £. 67.000.000) quale somma esulante il mutuo, e pertanto da pagarsi nell'arco di tempo dei 15 mesi previsti per realizzare il fabbricato, ed in £. 60.000.000 (e non £. 55.000.000) quale quota di mutuo da pagarsi nell'arco di tempo di 15 anni alla B.N.L. con decorrenza successiva alla data di stipula del contratto di compravendita;

d) a questo punto si capisce anche come il Falzea avrebbe dovuto limitarsi a pagare alla Biemme solo acconti fino al punto 4° (parte) ed ovviamente più diradati nell'arco di tempo sopra citato risparmiandosi inoltre l'onere dell'I.V.A. pagata sulle somme illegittimamente anticipate in conto mutuo.

Della fideiussione bancaria ex art. 8 della convenzione stipulata tra il Comune e la Biemme

- Come richiamato dal C.T.U., la Convenzione all'art. 8 obbliga il Concessionario (Biemme-contraente) a contrarre polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a garanzia di tutte le somme versate a titolo di acconto e/o di caparra dal promissario acquirente (Falzea-beneficiario). **LA FIDEIUSSIONE SI ESTINGUERA' AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.**

Contrariamente a quanto sostiene il C.T.U. siamo certi che la fideiussione è tuttora un obbligo a cui la Biemme deve ottemperare per le seguenti ragioni :

a) Il contratto definitivo non è stato ancora stipulato per esclusiva responsabilità dell'Impresa nel voler imporre al Falzea l'accettazione del "famigerato estratto-conto";

b) come dichiara lo stesso avv. S. Guidoni, nella memoria depositata agli atti di codesta Spett.le Procura in data 27.2.1997, la quota di mutuo di £. 60.000.000 accesa sull'alloggio occupato dal Falzea è ancora intestata all'Impresa Biemme. Ciò significa che allo stato attuale grava sull'alloggio del Falzea una iscrizione ipotecaria di primo grado a garanzia della quota di mutuo versata dalla B.N.L. all'Impresa. Si ribadisce che detta quota fu somministrata in ragione dei requisiti soggettivi che possiede il Falzea, altrimenti la Biemme non avrebbe avuto alcun titolo per farsi erogare mutuo a tasso agevolato. Di conseguenza la fideiussione è ancora necessaria per garantire la solvibilità dell'Impresa nei confronti della Banca, e dello stesso promissario acquirente soprattutto perchè il Falzea ha già versato il prezzo dell'alloggio oltre ad altre somme ed in passato ha più volte comunicato alla Ditta la volontà di non volersi più accollare tale quota di mutuo.

Ci appelliamo al Sig. Giudice affinchè ordini alla Biemme di estinguere detto mutuo e la conseguente cancellazione dell'iscrizione ipotecaria.

Facciamo notare come la non ottemperanza da parte della Biemme a rispettare le clausole sopra richiamate favorita dalla disattenzione colpevole di Organi Istituzionali (Amministrazione Comunale, Ministero dei LL.PP.) ha ancor di più generato una condizione dominante della stessa Impresa che ha potuto dettare condizioni e operare cambiamenti a vasto raggio secondo il proprio arbitrio e vantaggio. Non si deve trascurare che tale inottemperanza ha

consentito il risparmio di somme ingenti (approssimativamente £. 200.000.000).

Della presenza di volumi nel sottotetto

- Crediamo di esserci espressi sufficientemente su tale argomento trattato alle pagg. 5, 6, 7, 8, 9, 16, ecc. della presente relazione. Con rammarico dobbiamo ribadire la netta discordanza con le conclusioni del C.T.U. sulla possibilità della presenza "in questo caso" di ulteriori superfici accessorie da destinare al libero mercato. Inoltre come richiama ancora il C.T.U. rimane il vincolo della massima volumetria realizzabile in applicazioni delle norme di attuazione di piano che essendo già sfruttata non può essere superata, per cui, oltre alle varie inadempienze burocratiche, eventuali volumi aggiunti a quelli di progetto sono da considerarsi **COSTRUZIONI ABUSIVE**. Che i volumi tecnici fossero di pertinenza condominiale lo si può riscontrare ancora nell'edificio realizzato dall'Impresa GO.SU. lotto n.10 .

8 CONCLUSIONE E RISPOSTA AI QUESITI

- Con lo stesso metodo finora seguito procediamo nelle nostre osservazioni su quanto esposto dal C.T.U. rispettandone la sequenza.

a) La procedura di attuazione della previsione urbanistica che consentiva la realizzazione di n. 16 appartamenti nel lotto n. 9 P.E.E.P. Fosso dei Molini **non è regolare** per i seguenti motivi :

1) il progetto riporta e computa alla tav. n.10 (vedi estratto alleg. n.36) gli spazi di manovra che sono esterni all'area del lotto

assegnato come si può rilevare dal confronto con la tav. n.14 (vedi estratto alleg. n.37) e quindi **non approvabile** da parte della Commissione Edilizia Comunale ;

2) e' stata vistata dall'Ufficio Tecnico Dip. II° Sett. B una percentuale di incidenza delle fondazioni (If) = 15,16%, **addirittura superiore a quella massima ammessa dalle norme 14%** ed adottata per il calcolo del Prezzo Medio Base;

3) per il calcolo del P.M.B. sono stati computati mc. 612,59 in eccedenza relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici), che hanno gonfiato tale prezzo in £. 1.057.490; quattro anni dopo però l'Amministrazione Comunale, dietro richiesta della Biemme, con il già citato Rapporto/Informativa del 27.04.95 decurtava tale volumetria **e restituiva alla stessa Impresa la somma di £. 22.985.602 all'insaputa di tutti i promissari acquirenti**, che sarebbero dovuto esserne i beneficiari;

4) l'ultimazione dei lavori è dichiarata con circa otto mesi di ritardo causando la decadenza dal finanziamento; inoltre il progetto approvato **non è stato rispettato nelle destinazioni d'uso** (serbatoi idrici installati nel sottoscala al piano terra dove non era previsto alcun locale tecnico, anzichè al terzo piano), **nè nella cubatura** in quanto i locali al terzo piano (stenditoi coperti e locali serbatoi idrici), ex volumi tecnici, anche questi per cambiamento di destinazione d'uso, sono stati trasformati dall' Impresa in locali ad uso abitativo;

5) alla scadenza del termine previsto nella Concessione Edilizia del 23.09.94 l'Impresa non si era ancora attivata per la sistemazione

esterna ricadente nel lotto riguardante la superficie parcheggi e l'area destinata a resede, fino al 14.11.1996; le stesse superfici ed aree non corrispondono nel dimensionamento con quanto riportato in progetto alla tav.14 relativamente all'area adiacente al garage n.16 ridotta in superficie da m. 4,925 x 11,10 a m. **4,26 x 11,10** e trasformata, per la porzione destinata ad aiuola, in parcheggi oltre al resede ristretto da m.5,40 a m. **5,08** e sottratta una porzione per trasformarla anch'essa in area destinata a parcheggi;

6) **l'atto preliminare non è stato rispettato dalla Biemme all'art. 2** perchè non è stata portata a conoscenza del Falzea la Convenzione in esso citata, **all'art. 6** perchè non è stato rispettato, nè fatto rispettare dal Comune il prezzo convenuto ed accettato per l'acquisto dell'alloggio, lo stesso articolo è inoltre viziato per aver richiesto al Falzea il pagamento, con 10 stati di avanzamento, di somme dalle quali dal 4° acconto (parte) in poi non erano dovute (per complessive £. 60.000.000), in quanto riguardanti la quota di mutuo, **all'art. 10** poichè il contratto di compravendita non è stato stipulato, contrariamente a quanto previsto da questo, in tempi immediatamente successivi alla data della dichiarazione di ultimazioni dei lavori e fino ad oggi, **all'art. 12** per la mutazione di destinazione d'uso di alcuni locali (volumi tecnici), avvenuta senza la necessaria autorizzazione ivi richiamata;

7) l'Impresa, avendo stipulato atti preliminari di compravendita e richiesto ai promissari acquirenti somme a titolo di caparra ed acconti, per garanzia **doveva, cosa che non ha fatto, preventivamente contrarre fideiussioni bancarie o assicurative** corrispondenti

all'importo delle somme versate ed inviare copia per l'approvazione all'Amministrazione Comunale, che non ha ottemperato ai propri doveri di vigilanza;

8) i Q.T.E. iniziale e finale inviati al Ministero dei LL.PP.-C.E.R. per essere sottoposti a visto sono stati elaborati su modelli non completamente idonei e vi sono riportate e computate voci non rispondenti al complesso edilizio in questione (come ad es. la voce S.p.);

b) non abbiamo obiezioni in merito;

c) se non ci fosse stata l'arbitraria trasformazione dei volumi tecnici in locali ad uso abitativo, saremmo stati concordi con il C.T.U. in merito al rispetto della norma riguardante la non superabilità dei 4,50 m. di altezza virtuale, ma, per l'avvenuta mutazione, detta altezza viene superata di cm. 50 circa;

d) il progetto approvato, considerando lo schema di calcolo delle superfici riportato alla tav. 10, non rispetta la norma secondo la quale il rapporto fra la S.n.r. e la S.u. deve essere minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di 18 mq. per l'autorimessa. In realtà in base ai conteggi di quanto è stato realizzato, come dimostrato nelle precedenti pagg. 8 e 9 tale coefficiente risulta addirittura inferiore. La doppia irregolarità tecnico-amministrativa sussiste nel caso del Falzea, sia per quanto riguarda il calcolo del P.M.B. nel quale sono state inserite volumetrie (nel calcolo relativo al costo dell'area e per gli oneri di urbanizzazione) però praticamente sottratte alla proprietà dello stesso e date in aggiunta ai promissari acquirenti del secondo piano, e per quanto riguarda il calcolo della superficie

complessiva nella quale sono state inserite alcune voci alterate nella quantità (porticato libero e androni delle scale) ed altre inesistenti (volume tecnico delle scale, soffitte, spazi di manovra e superficie parcheggi);

e) le norme edilizie accessorie per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, secondo la legge n. 13 del 09.01.89 (alleg. n. 38) **non sono state rispettate** a causa del cambio d'uso dei locali situati al quarto piano fuori terra da volumi tecnici a locali ad uso abitativo, in base alla lettera d) dell'art. 1, **che prevede l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale.**

A riguardo del livello qualitativo minimo delle costruzioni di edilizia agevolata convenzionata, relativamente alle chiusure verticali, chiediamo che il C.T.U. voglia pure verificare la rispondenza degli infissi montati nei bagni laterali del fabbricato (appartamenti: Ventura - Milani - Falzea e Crepaldi), nei vani scala ed in tutte le camerette da letto degli appartamenti posti al secondo piano lato garage, alla L.R. n. 48/88 richiamata nel B.U.R.T. (vedi preced. alleg. n. 9) n.64 del 22.11.89 alla pag. 15, che prescrive: << I vetri devono avere spessore adeguato alle dimensioni degli infissi ; quando sono collocati in posizione tale da essere esposti agli urti devono essere retinati o di sicurezza >> ;

f) dobbiamo commentare che non è stata rispettata la scadenza relativa alla fine dei lavori certificata otto mesi dopo la scadenza di legge, ma ciò contrariamente a quanto dice il C.T.U., non è dipeso

essenzialmente dal ritardo del Comune nel completare le opere di urbanizzazione, ma dalla strategia volutamente dilazionatoria dell'Impresa che, avendo introitato dalla Banca erogazioni in conto mutuo e da tutti gli acquirenti, inclusi coloro che intendevano accollarsi il mutuo, il prezzo pieno comprensivo di dette quote, e dovendo restituire le stesse, secondo quanto promesso verbalmente al momento della stipula del contratto di compravendita, ritardava il più possibile tale adempimento. Non solo l'Impresa non portava a conoscenza dei promissari acquirenti le avvenute erogazioni, ma a richiesta degli stessi lo negava affinché non si potesse ricorrere a quanto riportato all'art. 10 dell'atto preliminare, che stabilisce: <<E' in facoltà della parte promissaria di invitare la parte promittente a procedere per la stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità.....>>, ed il conseguente obbligo di restituzione delle somme.

A sostegno di quanto da noi affermato, si voglia confrontare l'attestato di ultimazione dei lavori relativo al fabbricato realizzato in zona viciniora dalla GO.SU. S.p.a. in condizioni identiche a quelle della Biemme;

g) il Prezzo Medio Base differisce da quello determinato dalla Biemme e dal Comune come conferma il C.T.U. ai punti g.2.1) e g.2.2) per la minore incidenza del costo dell'area e del costo delle opere di urbanizzazione; però deve essere ridotto ulteriormente a £. 968.210 perchè, non solo non è possibile superare il tetto del 14% per l'incidenza delle fondazioni, ma non essendo stati eseguiti lavori di particolare rilievo (muri di sostegno, fondazioni speciali o

antisismiche, sbancamenti in presenza di roccia o su suolo di pendenza), non si vede come si possa applicare una quota superiore al 4,50%, (che in ogni caso sarà senza dubbi inferiore alla massima del 14%). Voglia quindi in C.T.U. verificare con analisi approfondita tale onere e tener conto della diversa incidenza delle fondazioni sull'appartamento posto al primo piano rispetto a quello del secondo (che comprende anche il terzo).

La Superficie complessiva dell'alloggio , come analiticamente abbiamo dimostrato alle pagg. 23 e 24 è inferiore a quella massima ammissibile (pari a 105,47 mq.) e risulta di **98,98 mq.** Ricordiamo che non sono computabili le superfici delle soffitte, del porticato, del volume tecnico delle scale (così chiamato dell'arch. L.Catoni, termine usato solo dalla Biemme per cercare di incrementare in tutti i modi la Superficie complessiva o convenzionale), degli spazi di manovra e della Superficie parcheggi;

h) il prezzo dell'alloggio sulla base dei dati riportati alla lettera g) risulta determinato in £. 95.833.425 al quale vanno aggiunte £. 850.000 per accatastamento e regolamento del condominio e £ 350.030 per allacciamento esterno E.N.E.L. per un ammontare complessivo di £. 97.033.455 contrariamente alla irresponsabile richiesta di £. 165.141.426 pretesa dalla Biemme;

i) confrontando i dati iniziali del progetto, e di conseguenza il prezzo di compravendita dell'atto preliminare di £. 122.000.000, con il nostro e con quello calcolato (in eccesso) dal C.T.U., in base alla situazione ora esistente si può affermare che il costo iniziale dell'alloggio riportato nel preliminare poteva apparire giusto nel

rispetto integrale del progetto e degli impegni assunti fra le parti, ma non può più essere rispettato per aver riscontrato dati differenti da quelli iniziali usati sia nel calcolo del P.M.B. (che risulta quindi viziato), che da quelli attuali della reale Superficie complessiva;

l) per meglio puntualizzare rispetto a quanto riportato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio, la ditta Biemme Costruzioni ha beneficiato delle somme di finanziamenti dai promissari acquirenti sin dal mese di Marzo 1992 (al quarto stato di avanzamento lavori di £. 15.000.000 di cui £. 12.000.000 a saldo delle somme esulanti il mutuo e £. 3.000.000 a titolo di anticipazioni in conto mutuo) e con successivi pagamenti, in aggiunta, dalla Banca, riceveva la somministrazione dal 3 Agosto 1992 per un importo di £. 500.000.000, la seconda dal 21 Dicembre 1992 per un importo di £. 220.000.000.

m) dalla affermazione del C.T.U.: <<La Ditta **non ha provveduto** a costituire una garanzia a favore degli assegnatari relativamente alle somme versate nel corso della costruzione degli alloggi, così come prescritto all' articolo 8 della convenzione....>>, risulta chiaro che la Biemme **non ha rispettato** quest'altra clausola riportata nella Convenzione stipulata con il Comune, il quale era tenuto a vigilare. Si tratta, come dovrebbe risultare evidente, di un obbligo nascente da fonte convenzionale. e generante precisi obblighi per il CONTRAENTE (Biemme), senza che quest' ultima possa accampare "elementi volontaristici", come sostiene la controparte nella nota inviata al Comune in data 14.03.96 ("ius facultas agendi"), da parte di chicchessia, tanto meno da parte di chi avrebbe dovuto BENEFICIARNE (Falzea e tutti gli altri promissari acquirenti).

Infatti, nello spirito della Convenzione, la fideiussione è stata inserita proprio nell'interesse dei promissari acquirenti affinché essi potessero essere garantiti anche sulla puntuale e tempestiva conclusione dei lavori, circostanza che, alla luce di quanto già detto in merito al comportamento dell'Impresa è stata completamente disattesa. Dal momento che la Biemme, attraverso l'acquisizione delle somme a titolo di anticipazione in conto mutuo di 13 promissari acquirenti (e non solo del Falzea), ha realizzato un ammontare pari al prezzo globale di vendita degli alloggi, comprensivo anche delle rispettive quote di mutuo, sorgeva la necessità che, ai sensi del già citato art. 8, venisse predisposta una somma a titolo fideiussorio, adeguata ai pagamenti già versati, a vario titolo, ovvero dei quali erano stati pattuiti i successivi versamenti, pari, per quel che riguarda il Falzea, a £. 134.000.000 circa.

La malafede dell'Impresa, anche in tale circostanza, viene riscontrata nel non aver portato la Convenzione a conoscenza degli acquirenti (escluso il sig. M. Sanna). Detta circostanza è sicuramente stata la causa principale dell' "ignoranza" degli acquirenti circa gli **obblighi** gravanti sull' Impresa e per converso del mancato adempimento di questo obbligo specifico.

Si sottolinea con forza che, la Biemme mantiene accesa la quota di mutuo - che sarebbe dovuta spettare al Falzea, anche se questi (come già più volte comunicato alla Ditta), non intende più accollarsi tale quota, perchè ha già pagato il prezzo globale dell' alloggio - facendo gravare sullo stesso, **un' ipoteca bancaria di primo grado**, con tutti i rischi che possono da questa derivarne, allo scopo di restituire alla

banca, con comode rate, la quota di mutuo di £. 60.000.000 (compresa nei 780.000.000) riscossa a titolo di erogazione in conto mutuo.

La costituzione della garanzia fideiussoria è ancora indispensabile perchè non è stato a tutt'oggi stipulato l'atto di compravendita, dopo il quale si potrà estinguere;

n) la Ditta ha realizzato alcuni vani nel sottotetto, ma non in conformità al progetto, che prevedeva fossero da destinarsi a stenditoi coperti e scoperti e a serbatoi idrici. Inoltre li ha assegnati, non separatamente dall'intervento di edilizia agevolata convenzionata ai soli acquirenti degli alloggi del secondo piano, pertanto:

- 1) non può essere decurtata dal calcolo del P.M.B. la volumetria relativa agli "ex volumi tecnici" (stenditoi e serbatoi idrici) pari a mc. 612,59 e restituita alla Biemme la relativa somma di £ 22.985.602;
- 2) andrebbero ricalcolati due separati P.M.B. da applicarsi rispettivamente agli alloggi del primo e del secondo piano, seguendo due criteri diversi, tenendo conto che la decurtazione dei 612,59 mc. va esclusivamente considerata per gli alloggi posti al primo piano, che inoltre perdono pregio sia in termini di sottratta superficie, sia soprattutto in termini di funzionalità e fruibilità.

Di conseguenza si può affermare che la Biemme ha seguito una **procedura inammissibile.**

Voglia infine il C.T.U. approfondire, in quanto non trattati nella Consulenza Tecnica d' Ufficio i seguenti argomenti:

- 1) la voce aggiornamento del P.M.B. che, crediamo non vada presa in considerazione per i motivi già esposti nelle presenti controdeduzioni;
- 2) la non idonea attribuzione della categoria A/2 cl. 2[^] da parte dell' U.T.E. agli alloggi e per la quale l'Impresa non si è preoccupata, nonostante fosse stata sollecitata dagli acquirenti, di presentare ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale;
- 3) esaminare le ricevute postume con le quali la Biemme tenta di giustificare, a titolo di cauzione, somme per complessive £. 297.000.000 che invece intendeva incassare in nero;
- 4) verificare il diniego da parte della Biemme di aver riscosso £. 5.490.000 pagate dal Falzea per delle migliorie dallo stesso richieste;
- 5) quantificare l'importo che la Biemme ha risparmiato nel non costituire le garanzie fideiussorie a favore dei promissari acquirenti;
- 6) considerare l' esclusione dell' area antistante i garage n° 1 e 2, dei sigg. Ventura e Milani, dalle altre di natura ed in uso condominiale, in quanto non fruibili che dai soli due anzidetti condomini previo sopralluogo per questo e per tutte le altre verifiche ritenute necessarie.

Siamo a disposizione del C.T.U. per delucidazioni sulle voci che eventualmente non fossero state esposte con sufficiente chiarezza.

12 2 NOV. 1997
Grosseto li

Ing. Sarino Luppino

Sarino Luppino



Ing. Attilio Regolo

Attilio Regolo



Avv. Andrea De Cesaris

Andrea De Cesaris

Q 6 CARATTERISTICHE TECNICHE	
DATI URBANISTICI DELL'AREA	DATI TECNICI
INSERTA IN P.R.G. <input type="checkbox"/>	TIPO EDILIZIO LINEA
INSERTA IN P.G.P. <input type="checkbox"/>	SISTEMA COSTRUTTIVO TRADIZIONALE
INSERTA IN PIANO DI ZONA ex L. 167 <input checked="" type="checkbox"/>	FONDAZIONI IN C.A.
AREA INDIVIDUATA art. 51 L. 865/71 <input type="checkbox"/>	SOLAI LATERO-CEMENTO/CEMENTO
AREA INDIVIDUATA art. 18 L. 457/78 <input type="checkbox"/>	COBERTURA PALDA INCLINATA CON TEGOLE MARS.
AREA INSERITA IN P.P.A. <input checked="" type="checkbox"/>	TAMPONATURA CASSA VUOTA
AREA DI PROPRIETA' DELL'OPERATORE <input type="checkbox"/>	PIANI FLORI TERRA N. 3 TOTALE N. 3
AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE <input type="checkbox"/>	ASCENSORE <input type="checkbox"/> PER N. PIANI //
AREA ESPROPRIATA <input type="checkbox"/>	RISCALDAMENTO ADDIOTTO, ALIMENTAZIONE GAS
AREA IN CORSO DI ESPROPRIO <input checked="" type="checkbox"/>	ALTEZZA NETTA ABITAZIONI m. 2,70
CONVENZIONE ex art. 35 L. 865/71 <input checked="" type="checkbox"/>	ALTEZZA NETTA VANI ACCESSORI m. 2,30
CONVENZIONE ex art. 8 L. 1078 <input type="checkbox"/>	ALTEZZA VIRTUALE $(\frac{V_{max}}{3} \pm 0,3)$ 4,43 (art. 43 L. 457/78)
INIZIO LAVORI IL ENTRO 11/15/07/1991	RIVESTIMENTI ESTERNI MATTONI A FACCIA VISTA
ULTIMAZIONE LAVORI IL ENTRO 11/15/11/1992	RIVESTIMENTI INTERNI (BAGNI CUCINA) MAIOLICHE
TEMPO COMPLESSIVO IN MESI N. 16	INFISSI ESTERNI LEGNO/ALLUMINIO
SOSPENSIONI //	INFISSI INTERNI LEGNO
	SERVIZI IGIENICO-SANITARI RETROCIUMA
	PAVIMENTI MONOCOTURA

Q 7 ATTESTATO DI CONFORMITA' (da compilare a fine lavori)	
DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI	ATTESTATO REGIONALE / C.E.R.
	<p>SEGRETERIATO REGIONALE DEL C.E.R. Programma straordinario di edilizia agevolata Legge n. 67/38 - art. 12 - comma 3 Vista quanto sopra, si attesta il rispetto dei limiti prescritti dal presente articolo per quanto riguarda l'attuazione del progetto di edilizia pubblica agevolata. Roma, il 26 NOV. 1990</p>

IL PROGETTISTA (timbro e firma)	IL RICHIEDENTE (Legale rappresentante dell'Operatore)	VISTO REGIONALE C.E.R.
 ANTONIO COORDINATORE DEI LAVORI (timbro e firma)	 BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. L. ACQUARO Roma, il 08/11/1992	

(allegato n° 15)

QTE		COMITATO EDILIZIA RESIDENZIALE C.E.R.	
A N	Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica		
	EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI (D.M. n. 118 del 4 aprile 1990)		
Codice	Intervento	Provincia	Comune
	1 N 5 3	0 1 1	6 7

Q 1 DATI ANAGRAFICI	
REGIONE	TOSCANA
PROVINCIA	GROSSETO
COMPENSORIO	/
COMUNE	GROSSETO
LOCALITA' / VIA	LOC. FOSSO DEI MOLINI

Q 2 DATI DI PROGRAMMA	
LEGGE n. 67 art. 22	BIENNIO
OPERATORE BIEMME COSTRUZIONI S.n.c.	
CON SEDE IN GROSSETO	TEL. 0564.24912
PROGETTO REDATTO DA ING. ANTONIO LUDOVICO	
APPROVATO COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA	
CONCESSIONE EDILIZIA n. del	per n. alloggi
ISTITUTO MUTUANTE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	
IMPORTO MUTUO RICHIESTO	L 3.000.000.000
IMPORTO AMMESSO A FINANZIAMENTO DA PARTE DELLA REGIONE/C.E.R. n. 1344 del 15/05/90 per n. alloggi 15	L 300.000.000
IMPORTO MUTUO AGEVOLATO CONCESSO IL	L
IMPORTO MUTUO ORDINARIO INTEGRATIVO	L
COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO	L 1.972.468.220

Q 3 CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL MUTUO AGEVOLATO																	
Unità immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Snr superficie non res.		Snr totale 7 + 8	Sp Sup. parch. 45% Su	Sc Sup. compl. = Su + 50% (Snr + Sp)	COSTI MASSIMI PER ALLOGGIO			Prezzo convenzione per alloggio	Importo mutuo agevolato richiesto	Importo mutuo ammissibile	%
						alloggio	org. sbl.				C.E. costo elevaz.	C.C. costo costruz.	C.G. costo globale				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	1	1	A	76,41	18,27	38,42	34,38	32,94	116,81	67.568.745	81.082.493	121.623.740		55.000.000		
2	1	1	2	A	78,05	23,96	38,96	35,12	33,09	118,98	68.823.981	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
3	1	1	3	A	76,41	18,27	38,42	34,38	32,94	116,81	67.568.745	81.082.493	121.623.740		57.500.000		
4	1	1	4	A	78,05	25,39	38,96	35,12	33,09	118,98	68.823.981	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
5	2	2	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
6	2	2	2	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
7	2	2	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
8	2	2	4	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
9	3	3	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
10	3	3	2	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
11	3	3	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
12	3	3	4	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
13	4	4	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		55.000.000		
14	4	4	2	A	76,41	18,27	38,42	34,38	32,94	116,81	67.568.745	81.082.493	121.623.740	Falton	55.000.000		
15	4	4	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68.789.274	82.547.129	123.820.693		57.500.000		
16	4	4	4	A	76,41	18,27	38,42	34,38	32,94	116,81	67.568.745	81.082.493	121.623.740		57.500.000		
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
26																	
27																	
28																	
29																	
30																	
TOTALE					1241,41	305,43	615,80	558,76	528,77	1894,40	1095815,682	1349378,816	1912468,230		900000000		

Q 4 MASSIMALI DI COSTO			
C.E. (COSTO ELEVAZIONE) LIMITE MASSIMO DI COSTO C.E.R.		L/m² 503.000	
COSTO MASSIMO AMMISSIBILE REGIONALE		L/m² /	
Sino al		1	2
MAGGIORAZIONI CONSENTITE	10%	ADEGUAMENTO NORME SISMICHE	/
	10%	TIPOLOGIE OMOGENEE	50-300
	5%	RISPARMIO ENERGETICO > 10% (L. 373)	25-150
	10%	RISPARMIO ENERGETICO > 20% (L. 373)	/
C.E. COSTO MASSIMO AMMISSIBILE ELEVAZIONE		L/m²	578.450

Q 5 COSTO GLOBALE ED INCIDENZE PERCENTUALI				
		1	2	3
C.E. COSTO ELEVAZIONE		L/m²	578.450	4,2 C.E.
< 20% C.E.	FONDAZIONI		69.444	12
	SISTEMAZIONI ESTERNE		28.922	5
	ALLACCIAMENTI		17.354	3
C.C. COSTO COSTRUZIONE		L/m²	624.740	4,2 C.C.
< 50% C.C.	SPESE TECNICHE E GENER.		97.180	14
	PROSPER. GEOGNOSTICHE		27.766	4
	ACQUISIZIONE AREA URBANIZZAZIONE		111.062	16
	SPESE PROMOZIONALI ONERI FINANZIARI TASSE		111.062	16
C.G. COSTO GLOBALE		L/m²	1041.270	

NOTE

.....

.....

.....

Q 6 CARATTERISTICHE TECNICHE	
DATI URBANISTICI DELL'AREA	DATI TECNICI
INSERITA IN P.R.G. <input type="checkbox"/>	TIPO EDIZIO LINEA
INSERITA IN P.B.F. <input type="checkbox"/>	SISTEMA COSTRUTTIVO TRADIZIONALE
INSERITA IN PIANO DI ZONA ex L. 157 <input checked="" type="checkbox"/>	FONDAZIONI IN C.A.
AREA INDIVIDUATA ex art. 51 L. 457/78 <input type="checkbox"/>	SOLAI LATERO-CEMENTO/CEMENTO
AREA INDIVIDUATA ex art. 15 L. 457/78 <input type="checkbox"/>	COPERTURA FALDA INCLINATA CON TEGOLE
AREA INSERITA IN P.P.A. <input checked="" type="checkbox"/>	TAMPONATURA CASSA VUOTA
AREA DI PROPRIETA' DELL'OPERATORE <input type="checkbox"/>	PIANI FUORI TERRA N. 3 TOTALE N. 3
AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE <input type="checkbox"/>	ASCENSORE <input type="checkbox"/> PER N. PIANI
AREA ESPROPRIATA <input type="checkbox"/>	RISCALDAMENTO AUTONOMO. ALIMENTAZIONE GAS-METANO
AREA IN CORSO DI ESPROPRIO <input checked="" type="checkbox"/>	ALTEZZA NETTA ABITAZIONI 3701 = 2,40
CONVENZIONE ex art. 35 L. 457/78 <input checked="" type="checkbox"/>	ALTEZZA NETTA VANI ACCESSORI 240 = 2,40
CONVENZIONE ex art. 51 L. 1978 <input type="checkbox"/>	ALTEZZA VIRTUALE $(\frac{V+12}{5} - 0,5) = 4,43$ (art. 43 L. 457/78)
ZONA SISMICA S-12 <input type="checkbox"/> S-9 <input type="checkbox"/> S-6 <input type="checkbox"/>	RIVESTIMENTI ESTERNI MATTONI A FACCE VISTE
INIZIO LAVORI IL 10/10/1991	RIVESTIMENTI INTERNI (BAGNI CUCINA) MAIOLICHE
ULTIMAZIONE LAVORI IL 15/12/1993	INFISSI ESTERNI LEGNO/ALLUMINIO
TEMPO COMPLESSIVO IN MESI N.	INFISSI INTERNI LEGNO
SOSPENSIONI	SERVIZI IGIENICO-SANITARI VETROCRUIA
	PAVIMENTI MONOCOLORA

Q 7 ATTESTATO DI CONFORMITA' (da compilare a fine lavori)	
DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI	ATTESTATO REGIONALE / C.E.R.
<p>VISTO IL CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A. DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI GROSSETO IN DATA 08/07/93 AL SENSO DELL'ART. 7 DELLA LEGGE 1048/78; VISTA LA DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE IL RISPETTO DEGLI ARTT. 9 E 11 DELLA LEGGE 373/78 DEPOSITATA IN COMUNE IN DATA LUGLIO '92; VISTA LA LEGGE 457/78 ARTT. 15 E 43; DICHIARA CHE GLI ALLOGGI SPECIFICATI AL QUADRO 3 DEL PRESENTE ATTESTATO E FRUMENTI DI MURDO ACCIOLATO SONO STATE REALIZZATI NEL RISPETTO DEGLI ARTT. 15 E 43 DELLA LEGGE 457/78 CON LE CARATTERISTICHE TECNICHE SPECIFICATE NEL QUADRO 6 DELLO STESSO ATTESTATO ED IN CONFORMITA' DEL PROGETTO APPROVATO DALLA C.E. E VISTATO DAL COMPETENTE FUNZIONARIO DEL C.E.R.</p>	<p>MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI STATO DI GROSSETO Programma straordinario di edilizia agevolata - legge 67/80 - art. 24 - colonna 3 ATTESTATO FINALE Visto quanto sopra si attesta il rispetto dei vincoli economici e tecnici nonché dei requisiti stabiliti dalla legge 457/78 Roma, il 28 LUG. 1994</p>

IL PROGETTISTA (limbo e firma)	IL RICHIEDENTE (Legale rappresentante dell'Operatore)	VISTO REGIONALE / C.E.R.
<p>Ing. Antonio Ludovico DIRETTORE DEI LAVORI (Ing. Antonio Ludovico)</p>	<p>biemme COSTRUZIONI S.n.c. L'Amministratore</p>	<p>VISTO: IL DIRIGENTE DIV. 7 E. D' J... COPIA CONFORME</p>

(allegato n° 16)

QTE		COMITATO EDILIZIA RESIDENZIALE C.E.R.						
A N	Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI (D.M. n. 62 del 26 aprile 1991)	Intervento	Provincia	Comune	Legge	Bien.	N. progressivo	Sub
		1053	011	1	64			

Q 1 DATI ANAGRAFICI	
REGIONE	TOSCANA
PROVINCIA	GROSSETO
COMPRESORIO	/
COMUNE	GROSSETO
LOCALITA' / VIA	Loc. Fosso dei Molini

Q 2 DATI DI PROGRAMMA	OTE INIZIALE <input type="checkbox"/>	OTE VARIANTE <input type="checkbox"/>	OTE FINALE <input type="checkbox"/>
	in data	in data	in data
LEGGE n° 64 art. 22		BIENNIO	
OPERATORE	BIEMME COSTRUZIONI S.n.c.		
CON SEDE IN	GROSSETO TEL. 0564/411000		
PROGETTO REDATTO DA	ING. ANTONIO LUDOVICO		
APPROVATO COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA	13/06/1991		
CONCESSIONE EDILIZIA n. 434 del 23/09/1991	per n. alloggi 16		
ISTITUTO MUTUANTE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO		
IMPORTO MUTUO RICHiesto	L	900.000'000	
IMPORTO AMMESSO A FINANZIAMENTO DA PARTE DELLA REGIONE / C.E.R. n. 1344 del 15/05/90 per n. alloggi 15	L	900'000'000	
IMPORTO MUTUO AGEVOLATO CONCESSO IL	L		
IMPORTO MUTUO ORDINARIO INTEGRATIVO	L		
COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO	L	1'942'468'220	

Q 3

CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL MUTUO AGEVOLATO

1	2	3	4	5	Su Superficie utile	Snr superficie non res.		Snr totale 7 + 8	Sp Sup. perch. 415% Su	Sc Sup. compl. = Su + 80% (Snr + Sp)	COSTI MASSIMI PER ALLOGGIO			Prezzo convenzioni per alloggio	Importo mutuo agevolato richiesto	Importo mutuo ammesso	14 17 11
						7	8				C.E. costo elevaz.	C.C. costo costruz.	C.G. costo globale				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	1	1	A	76,41	18,24	38,42	34,38	32,94	116,81	67'568'745	81'082'493	121'623'740		60'000'000		
2	1	1	2	A	78,05	23,96	38,96	35,12	33,09	118,98	68'823'981	82'588'777	123'883'165		60'000'000		
3	1	1	3	A	76,41	18,24	38,42	34,38	32,94	116,81	67'568'745	81'082'493	121'623'740		60'000'000		
4	1	1	4	A	78,05	25,39	38,96	35,12	33,09	118,98	68'823'981	82'588'777	123'883'165	Escluso			
5	2	2	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
6	2	2	2	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
7	2	2	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
8	2	2	4	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693	Escluso			
9	3	3	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
10	3	3	2	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
11	3	3	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
12	3	3	4	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693	Escluso			
13	4	4	1	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693	Escluso			
14	4	4	2	A	76,41	18,24	38,42	34,38	32,94	116,81	67'568'745	81'082'493	121'623'740		60'000'000		
15	4	4	3	A	78,00	18,30	38,42	35,10	33,09	118,92	68'789'274	82'547'129	123'820'693		60'000'000		
16	4	4	4	A	76,41	18,24	38,42	34,38	32,94	116,81	67'568'745	81'082'493	121'623'740		60'000'000		
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
26																	
27																	
28																	
29																	
30																	
TOTALE					1241,74	305,43	615,80	558,76	528,77	1894,40	1095'815'682	1341'978'816	1972'468'320		480'000'000		

Q 4 MASSIMALE DI COSTO

C.E. (COSTO ELEVAZIONE) LIMITE MASSIMO DI COSTO C.E.R.		L/m ² 530.000	
COSTO MASSIMO AMMISSIBILE REGIONALE		L/m ² /	
Sino al	1	2	
MACERAZIONE CURSIVITE	10% ADEGUAMENTO NORME SIGNIFICATIVE	/	
	10% TIPOLOGIE ONEROSE	50'300	10%
	5% RISPARMIO ENERGETICO > 12% (L. 373)	25'150	5%
	10% RISPARMIO ENERGETICO > 20% (L. 373)		5%
C.E. COSTO MASSIMO AMMISSIBILE ELEVAZIONE		L/m ²	578'450

Q 5 COSTO GLOBALE ED INCIDENZE
PERCENTUALI

C.E. COSTO ELEVAZIONE		L/m ² 578'450		14 C.E.
C.C. COSTO COSTRUZIONE		L/m ² 694'140		12 C.C.
C.G. COSTO GLOBALE		L/m ² 1'064'210		16 C.G.
C 20% C.E.	FONDAZIONI	69'414	12	
	SISTEMAZIONI ESTERNE	28'922	5	
	ALLACCIAMENTI	17'354	3	
C 55% C.C.	SPESA TECNICHE E GENERALI	97'180	14	
	PROSPER. GEOGNOSTICHE	87'766	4	
	ACQUISIZIONE AREA ED URBANIZZAZIONE	111'062	16	
	SPESA PROMOZIONALI, ONERI FINANZIARI, TASSE ED IVA	111'062	16	

NOTE

(allegato n° 14)

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:

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

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

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

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

SUPERFICIE PARCHEGGI (S.p.)

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

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

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

SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.)

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

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

$$\text{S.c.} = \text{mq.}1894,31$$

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

Antonio Ludovico



Al Sig. SINDACO del COMUNE di
GROSSETO
(Ufficio Edilizia privata)

DOCUM. INTEGRATIVA DEL
12/4/96 PROT. n° 43030
SIL/ASSENSO 3/6/96

CF

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AL PROGETTO APPROVATO, DI AVVENUTA PROSCIUGATURA DEI MURI E SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.P.R. 22/4/94 N. 425. ***

Il sottoscritto: LUDOVICO ANTONIO
nato a SCANSANO (GR)
codice fiscale n. LDVNTU 43P20 1504B residente a GROSSETO
in via MARCHE n. 53 nella qualità di tecnico abilitato alla progettazione edile/
direttore dei lavori, iscritto all'ordine degli INGEGNERI
della provincia di GROSSETO al n. 143 fa presente di essersi recato a visionare l'immobile sito in
GROSSETO via MOZART n. 17-23
il di proprietà del Sig. BIEHKE COSTRUZIONI SRL di cui alla P.E. 90/1430
Concessione/Autorizzazione n. 437 del 23/09/1994
e Concessioni n. n° 52 del 06/02/93

Il sottoscritto dichiara ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/4/94 n. 425 che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato, che i muri sono prosciugati e gli ambienti salubri.

CONSISTENZA DELLA COSTRUZIONE (indicare il numero degli alloggi e dei vani utili)

Seminterrato: —
Piano Terra: N° 16 ALLOGGI N° 16 RIPOSTIGLI
I Piano: N° 8 ALLOGGI N° 31 VANI UTILI + 1 VANO + SERVIZI
II Piano: N° 8 ALLOGGI N° 31 VANI UTILI + 1 VANO + SERVIZI
III Piano: —
IV Piano: —
V Piano: —
VI Piano: —

N.B. - Sono da considerarsi vani utili quelle stanze che siano esclusivamente o prevalentemente adibite ad abitazione: camere da letto, sale da pranzo, soggiorni, compresa la cucina quando abbia le dimensioni di una stanza. Per i fondi, negozi, magazzini, ecc. si usi il termine "locale"

Il sottoscritto dichiara inoltre: GLI IMPIANTI ED IL CIRCUITO FOGNARIO SONO CONFORMI ALLA VIGENTE NORMATIVA ED AL REGOLAMENTO COMUNALE

Grosseto, 30/03/1996

Firma e timbro

Ludovico
Dott. Ing. **ANTONIO LUDOVICO**
N° 143
INGEGNERI PROVINCIA GROSSETO ORDINE



COMUNE DI GROSSETO

RAPPORTO/INFORMATIVA

SETTORE: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA li, 27.04.'95

OGGETTO:

Al Dirigente Dr. Franco Tarsi
SEDE

A seguito di una approfondita verifica degli oneri di urbanizzazione relativi alla Ditta Biemme Costruzioni del Lotto 9 P.E.E.P. Fosso dei Molini, è stato riscontrato un errore nel calcolo e precisamente sono stati computati mc. 612,59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali.

Tali volumi tecnici non dovevano essere computati ai fini del calcolo degli oneri concessori; pertanto la Ditta Biemme deve recuperare la somma di L. 22.985.602 così derivata:

costo area	mc. 612,59x12.000-L.	7.351.080
costo urbanizz.	mc. 612,59x25.522-L.	15.634.522
TOTALE L.		22.985.602

Si fa inoltre presente che la citata Ditta in data 20.6.94 prot. 47348 porta a conoscenza del Sig. Sindaco dell'avvenuta sospensione dei pagamenti rateali degli oneri dovuti, fino a quando non venissero scomputati quelli indebitamente considerati.

Con la stessa nota viene chiesto anche l'abbandono delle sanzioni applicate per il mancato pagamento delle rate.

Si evidenzia inoltre che vi è un errore di sommatoria nella convenzione relativa al prezzo di cessione degli alloggi che risulta 1.057.490, a fronte di 1.067.490.

Tale somma è così derivata:

incidenza area	42.813
prezzo di costruzione	933.620
incidenza oneri	91.057.

Si rimette alla S.V. per le determinazioni che vorrà adottare, facendo comunque presente che dovrà essere modificata la convenzione fra il Sindaco e la Ditta Biemme per l'errato calcolo degli oneri effettuato precedentemente e per il riscontrato errore nel prezzo di cessione degli alloggi.



L'ISTRUTTORE TECNICO
P.A. G.P. Fornasiero

Mod. 3 - Tip. Comune di Grosseto

(allegato n° 19)
PROPOSTA ASSESSORE COMPETENTE

Ragioneria
Prenotazione Impegno Spesa

CAP. _____ Bilancio 19 _____

CAP. _____ RR.PP.BIL. 19 _____

Li, _____ Il Ragioniere

ANNOTAZIONI SEGRETERIA

*Dr. Fornasiero
Servizio Ragioneria
L'apporto del
costo area e urbanizz. sin
per gli importi che per il piano
di convenienza. Dopo
procedere a cancellare*

GIUNTA COMUNALE - DECISIONE

