

**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, <sup>composta da n° 54 pagine numerate più allegati n° 30</sup> 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 impegnavava 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>
	<b>TOTALE =</b>	<b>38,49 mq.</b>

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

---

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.L. 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 oltre £.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 dalla 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 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	= <u>98,83 mq.</u>
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. (febr.'81)	305.000	305.000
Incidenza fond. (15,16%)	46.240	(4,5%) 13.725
<b>Totale parziale</b>	<b>351.240</b>	<b>318.725</b>
Aggiornamento (139,46%)	489.860	444.495
<b>Totale parziale</b>	<b>841.100</b>	<b>763.220</b>
Spese tecniche (11%)	95.520	83.955
<b>Totale parziale</b>	<b>933.620</b>	<b>847.175</b>
Incidenza area	42.813	38.935
Incidenza oneri	91.057	82.100
<b>PREZZO MEDIO BASE</b>	<b>1.067.490</b>	<b>968.210</b>

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 artificialmente 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 allegare 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 affinché 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<sup>^</sup> 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.*

22 NOV. 1997  
Grosseto li.....

Ing. Sarino Luppino

*Sarino Luppino*



Ing. Attilio Regolo

*Attilio Regolo*



Avv. Andrea De Cesaris

*Andrea De Cesaris*