

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 più 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"), nonché 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; ciò 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), nonché 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 congruità delle medesime in riferimento alla finalità di garanzie per i promissari acquirenti degli alloggi. Pur tuttavia, in aggiunta alla condotta volutamente negligente della Biemme Costruzioni si è 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 - è stata apprestata idonea polizza fideiussoria, datata 13-9-91, a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

È 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 però 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, dianzi 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 (cosi' 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, cosi' 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 così 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:

$$Sc = Su + 60\% Snr = 76,41 + 60\% (30,56 + 17,85) = 105,46 \text{ mq.}$$

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 sfalcimento delle erbacce spontanee che crescono causando rischi per i bambini e rendendo condizioni ancora più malsane ed antigieniche per coloro che vi abitano sin dall'estate 1993.

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

Diversamente da quanto già, in maniera "spudoratamente vergognosa oltre che puerile", la Biemme, con nota protocollo N° 49/UA/95 del 21-6-95, inviata al Comune, ha asserito: << Ad oggi il Falzea risulta avere preso possesso dell' alloggio, peraltro sottraendo le chiavi rimaste nella 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 diffido', in data 28-1-94, l' impresa alla restituzione delle somme indebitamente anticipate, al frazionamento del mutuo ed alla stipula del contratto definitivo, pochi giorni dopo, lo stesso geom. Mauro Cocco gli ha sottoposto un verbale di dichiarazione consegna chiavi, che ha rifiutato di firmare, in quanto mancava ancora l' abitabilità nonché per la persistenza di vizi nell' appartamento e per la mancanza di riconoscimento da parte dell' impresa di quanto era stato causa della lettera di diffida.

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

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

AVVERTE

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

Distinti saluti

Falzea Bruno

Grosseto li 12-11-1996

Falzea Bruno