

Al Dott. Vincenzo Pedone
S. Procuratore della Repubblica
c/o il Tribunale di Grosseto

Memoria per il Sig. Bruno Falzea, persona offesa nel procedimento n.
1229/95.

Il Sig. Bruno Falzea ha denunciato alla S.V. l'operato della Biemme Costruzioni, con la quale in data 25 Ottobre 1991 stipulò un contratto preliminare per la compravendita di un appartamento P.E.E.P. da costruirsi in Grosseto.

In epoca successiva alla conclusione del preliminare di cui sopra tra le parti insorse una controversia in ordine all'importo del prezzo da corrispondersi.

La Biemme subordinò la stipula del contratto definitivo al pagamento del prezzo di £. 165.141.426, mentre da parte del Sig. Falzea si reclamava la stipula del contratto definitivo ritenendo che la somma di £. 128.695.820, da lui corrisposta alla Biemme a titolo di prezzo fosse quella dovuta (tant'è che il consulente tecnico nominato dalla procura determinò l'entità del prezzo dovuto in misura addirittura inferiore a quella convenuta)

La S.V. potrà avere migliore contezza della vicenda di cui trattasi dai numerosi scritti difensivi in atti e, tra questi, in particolare, dall'opposizione alla richiesta di archiviazione presentata al G.I.P. Tribunale di Grosseto, opposizione che, per comodità espositiva, si

allega (doc. n. 1)

Scopo delle presenti note è quello di pervenire ad una corretta qualificazione dei fatti di reato attribuiti a chi ha agito per conto della Biemme.

E' utile premettere che ad oggi persiste il rifiuto della Biemme costruzioni di stipulare il contratto definitivo di compravendita dell'appartamento oggetto di preliminare a meno che il Falzea non accetti di pagare le somme pretese dalla controparte; quest'ultima per indurre il Falzea ad accettare ha prospettato l'intenzione di smettere di pagare le rate di mutuo acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro agenzia di Grosseto e garantito da ipoteca gravante anche sulla porzione immobiliare promessa in vendita all'odierna persona offesa (cfr. doc. n. 2).

Nei fatti di cui sopra si rinviene un tentativo di estorsione per le seguenti ragioni.

Da quel che precede non sembra dubitabile che:

1- vi sia stata da parte della Biemme un'attività di minaccia che si è esplicata sia nella prospettazione di non stipulare il contratto definitivo di compravendita e, comunque di non pagare le rate del mutuo garantito da ipoteca gravante sull'appartamento promesso in vendita al Falzea, se quest'ultimo non avesse consentito alle condizioni richieste dalla Biemme.

2- questa minaccia, per la gravità degli effetti, è certamente idonea a

coartare la volontà di una persona nelle condizioni del Falzea, tenuto conto, delle modeste condizioni economiche dello stesso (il Sig. Falzea vive del reddito che gli deriva dal lavoro di impiegato al catasto), degli esborsi sinora sostenuti e della lunghezza del procedimento civile (attualmente assegnato alla c.d. sezione stralcio che allo stato, a Grosseto, non è funzionante).

3- il fine che persegue la Biemme è certamente ingiusto.

Il Falzea secondo il contratto preliminare avrebbe dovuto pagare un prezzo di £. 122.000.000=, più Iva, somma questa soggetta a rivalutazione e revisione a norma della convenzione di cui al punto D della premessa (trattasi della convenzione per la concessione di un diritto di superficie tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni, stipulata dal notaio Marchio il 6 settembre 1991).

Si segnala che secondo la relazione dell'arch. Tesei, C.T. nominato dalla S.V. per accertare se nella procedura amministrativa o nell'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile del Falzea, fossero ravvisabili delle irregolarità, il prezzo che dovrebbe corrispondere il Falzea sarebbe pari a £. 119.672.360 a fronte di £. 159.117.180 richiesti dalla Biemme con estratto conto (cfr. doc. n. 3).

Avverso tale consulenza la Biemme ha mosso delle osservazioni con nota del 5.9.1997 dell'avv. Guidoni: questi allegando che "...se questioni vi sono squisitamente di natura civilistica.." ha sollecitato la richiesta di archiviazione del procedimento penale.

Alle osservazioni in parola ha replicato l'arch. Tesei con controdeduzioni del 26.09.1997 confermando il contenuto della sua

relazione.

Per stabilire se ricorrano o meno i presupposti del tentativo di estorsione è indispensabile indagare se da parte della Biemme vi sia stata una coscienza e volontà di perseguire un illecito profitto.

Tralasciando questioni definitorie che interessano poco o nulla, quale, per l'appunto, accertare la natura civilistica della controversia, non è da dubitarsi della consapevolezza dei promittenti venditori dell'illiceità del profitto.

E ciò per più ragioni.

In primo luogo il problema di cui trattasi, contrariamente a quel che vorrebbe fare apparire la difesa della Biemme, non nasce e si risolve in una semplice divergenza di opinioni sul criterio da adottare per calcolare il prezzo.

A tacer del fatto che una differenza di prezzo superiore a £. 40.000.000= (e di circa £. 64.000.000, se il rapporto si pone tra quanto richiesto dalla Biemme e quanto stabilito dai C.T. di parte Falzea), qual è quella in oggetto, su un importo di circa £. 165.000.000, difficilmente sembra ascrivibile a diversità di vedute, è da considerare che il C.T. perviene alle proprie conclusioni soprattutto sulla base di circostanze oggettive.

La differenza di calcolo tra il C.T. e l'impresa Biemme consegue al fatto che l'impresa ricomprende nel calcolo della superficie convenzionale voci escluse invece dal C.T. Tesei.

E' legittimo assumere che talune di queste voci, quale ad esempio quella relativa al porticato, siano in dipendenza di valutazioni

giuridiche-l'applicabilità o meno di una normativa - ma nel calcolo della Biemme figurano delle superfici -quota parte di spazi di manovra per mq. 15,09 come da relazione dell'arch. L. Catoni (in un primo tempo C.T. di parte Biemme): superficie questa che il C.T. del P.M. non prende in considerazione in quanto ricadente in area esterna al lotto e quindi non in concessione alla Biemme (cfr. pag. 15 all'inizio relazione Tesei).

Preso atto di ciò, vale a dire che la superficie in parola non doveva essere considerata ai fini del calcolo della superficie complessiva dell'alloggio promesso al Falzea, la Biemme dopo il deposito della C.T. Tesei, ha utilizzato aree destinate in progetto al verde condominiale ed aiuole, per spazi di manovra interni al lotto.

In buona sostanza per ovviare all'evidente artificio diretto ad aumentare la superficie complessiva, la Biemme ha in seguito effettivamente aumentato tale superficie, ma ciò è avvenuto sottraendo porzioni al verde condominiale.

Di ciò la S.V. potrà avere contezza in due modi e cioè: 1) verificando se l'area del verde condominiale e delle aiuole attualmente in dotazione al complesso ove trovasi l'appartamento del Falzea corrisponde a quella indicata nel progetto originario oppure 2) dall'esame di un verbale di proprietari degli alloggi (redatto senza avere convocato il Falzea che, in quanto principale se non unico danneggiato si sarebbe evidentemente opposto, come si sono opposti altri tre proprietari per un'altra porzione di area destinata a verde che l'impresa avrebbe voluto pavimentare) in data 08.01.1997 ove fu mutata la destinazione da verde a superfici

parcheggi.

In definitiva si tenga conto che le aree destinate a verde ed aiuole condominiali erano escluse dal calcolo della superficie complessiva e di conseguenza non erano ricomprese nel prezzo dell'alloggio.

Questa condotta all'evidenza è l'effetto di un meditato calcolo e depone nel senso di escludere che da parte della Biemme vi fosse il convincimento ragionevole di esercitare un diritto.

A dare conto che l'intento della Biemme sia stato quello di perseguire un illecito profitto nella piena consapevolezza di ciò - e non già il far valere una propria ragione - valga quel che segue.

La Biemme nel calcolo del prezzo dell'alloggio del Sig. Falzea ha considerato anche una quota parte di soffitta (serbatoio idrico, stenditoio coperto).

In realtà il Sig. Falzea non usufruisce della soffitta e dello stenditoio esterno condominiali che invece sono stati venduti ai proprietari degli appartamenti del secondo piano dell'edificio.

Va da sé che alla luce di tale circostanza l'inserimento della soffitta nel calcolo della superficie complessiva dell'alloggio del Falzea è un plateale e doloso atto illegittimo.

Il prezzo complessivo dell'alloggio al 25 ottobre 1991 secondo l'estratto conto della Biemme Costruzioni (cfr. doc. n. 3) è pari a £. 147.835.950, oltre costi aggiuntivi in gran parte fittizi (e così a £. 159.117.180).

Tra le voci che concorrono a formare il prezzo medio vi è quella dell'

“adeguamento del P.M.B. in convenzione” (voce n. 2): nel contratto e nella convenzione non risulta una voce di adeguamento che concorre a formare il prezzo base.

Se per adeguamento dovesse intendersi la differenza tra la somma indicata in convenzione quale prezzo medio base, pari a £. 1.057.490 (cfr art. 9) e quella successivamente indicata dalla Biemme Costruzioni e dal Comune, pari a £. 1.067.490=, questo dovrebbe essere pari a £. 10.000= al mq., quantità che moltiplicata per 130,19, il numero dei mq. di superficie indicato dalla Biemme (numero che si contesta) dovrebbe portare a £. 1.301.900= e giammai a £. 17.000.000=.

Quest'ultimo importo è stranamente coincidente con l'importo che nei pagamenti è indicato come “cauzione” (al primo posto sub voce “pagamenti eseguiti” alla pag. 2 dell'estratto conto Biemme), somma questa che, in realtà è da riferire ad un titolo diverso.

Si ribadisce che questa somma era una parte di prezzo pagata al nero dal Sig. Falzea alla Biemme che poi questa, per timore di essere scoperta, ha imputato ad una fantomatica cauzione.

Tale importo è ricompreso nel calcolo del pagato, ma contemporaneamente si ritrova come “adeguamento” nella voce “Prezzo complessivo dell'alloggio” alla pag. 1 dell'estratto conto.

E' evidente che così viene di fatto vanificato il pagamento della somma in parola: l'importo anziché essere imputato, come si sarebbe dovuto, al prezzo effettivo viene imputato ad un prezzo maggiorato.

La S.V. potrà accertare se l'adeguamento sia o meno un artificio congegnato a posteriori per neutralizzare l'avvenuto pagamento di una

parte del prezzo, tramite l'esame della contabilità della Biemme: se, come si ha motivo di credere, la somma non figurasse inserita come "adeguamento" nella contabilità in parola - e per questo sarà sufficiente interrogare il dott. Barzagli che per conto del Giudice Istruttore civile ha svolto una C.T.U. - allora sarebbe certamente credibile che fosse una parte del prezzo effettivo corrisposta al nero.

Ma se questo fosse vero sarebbe difficile credere che avere inserito e richiesto a titolo di adeguamento l'importo di £. 17.000.000 sia frutto di un'opinione : si tratterebbe invece di un incameramento di una somma imputata ad un titolo (non solo diverso, ma) inesistente.

Ergo questa maggiorazione di prezzo sarebbe avvenuta nella piena consapevolezza dell'ingiustizia della pretesa economica.

La Biemme anche in questo caso applica il medesimo metodo utilizzato per gli spazi di manovra di cui si è trattato sopra, vale a dire che aggiunge un dato fittizio ed artificioso al calcolo: negli spazi di manovra si è sottratta una porzione di verde al condominio, in questo caso si "inventa" la voce adeguamento per correre ai ripari e coprire (coprire male) a posteriori una chiara irregolarità

In terzo luogo la Biemme ha calcolato l'aggiornamento del P.M.B. al settembre 1991; in realtà secondo la convenzione di cui sopra (cfr. art. 9), l'aggiornamento sarebbe dovuto partire dal settembre 1991 .

Non a caso - e questo la dice lunga sull'intento della Biemme - nei conteggi presentati agli altri promissari acquirenti l'aggiornamento non figura tra le voci di credito (in aggiunta ai 4 già in atti, si allegano altri 4 estratti conto dei Sigg. Sacco, Agostini, Russo e Innocenti).

La S.V. potrà verificare se per gli altri promissari acquirenti è stato adottato un criterio simile a quello applicato per il Falzea: se così non fosse, sarebbe evidente l'intento consapevolmente estorsivo.

Fermo ciò è evidente che l'aggiornamento non può essere calcolato sul prezzo originario, ma, sul prezzo residuo, tenendo conto delle somme nel frattempo pagate che non possono essere aggiornate (così l'art. 10 convenzione, ma anche per logica).

La Biemme invece calcola l'aggiornamento sull'intero prezzo.

Per quanto attiene al dies ad quem la convenzione -art. 10 - prevede che l'aggiornamento possa applicarsi sino alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia che nel caso di specie era settembre 1994.

La Biemme dunque non ha titolo per chiedere l'aggiornamento del prezzo dopo tale data, né prima del settembre 1991.

Le richieste della Biemme - in primis quella relativa alla "cauzione" - sono in sicuro contrasto con gli accordi inter partes.

Alla luce di ciò non pare neppure ipotizzabile che da parte della promittente venditrice vi sia la ragionevole opinione di esercitare un diritto, elemento questo che, sul piano dell'elemento soggettivo distingue l'estorsione - che si rinviene come tentativo nei fatti esposti - dall'esercizio arbitrario delle proprie ragioni.

Si producono i seguenti documenti:

- 1)-atto di opposizione alla richiesta di archiviazione del 31.10.1996;
- 2)-comunicazione dell'avv. S. Guidoni del 29.12.1997;

3-estratto conto presentato dalla Biemme Costruzioni al Falzea;

4)-comunicazione dei Sigg. D'Addario, Ammiraglia e Sacco inviata il 16.12.1996 alla Biemme Costruzioni con allegato verbale di riunione dei proprietari degli alloggi in data 08.01.1997 e planimetria sottoscritta dai proprietari degli alloggi;

5)-4 estratti conto dei Sigg. Sacco, Agostini, Russo e Innocenti.

Grosseto, 12.07.1999.



PROCURA DELLA REPUBBLICA
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA, OGGI 16.7.99 con n. 5 allegati

DA Falzea Bruno

IDENTIFICATO CON nota all'uff. 2



IL FUNZIONARIO
IL COLLABORATORE
IN CANCELLERIA
- Rosa Rosella -