

RACCOMANDATA A.R.

Alla Presidenza del
Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica
Corso Vittorio Emanuele 116
00186 - ROMA

Al Ministero dell'Interno
Direzione Generale della
Amministrazione Civile
Direzione Centrale dei
Segretari Comunali e del
Personale degli Enti Locali
P.le Viminale
00184 - ROMA

e p.c. Alla Prefettura di Grosseto
Ufficio di Gabinetto
P.zza Rosselli
58100 - GROSSETO

e p.c. Al Ministero dei LL.PP.
Segretariato Generale del
Comitato per l'Edilizia
Residenziale
via Nomentana, 2
00161 - ROMA

e p.c. Alla Regione Toscana
Assessorato alla Casa
Servizio Edilizia
Residenziale Pubblica
via Di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

OGGETTO : Esposto per irregolarita' da parte del Comune di Grosseto, nella concessione del diritto di superficie alla societa' "Biemme Costruzioni S.n.c." - Mancata risposta definitiva ad atto di diffida ex art. 8,10 e 25 della L. 07/08/1990 n.241.

Il sottoscritto geom. Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria l'08-02-56, e residente a Grosseto Via Mozart 23, per mero errore materiale ha trasmesso in data 16-01-96 un esposto omettendo di apporvi la propria firma.

Provvede, pertanto, ad inviare un'ulteriore copia dell'esposto stesso, firmata dal sottoscritto.

La conferma di detto errore e' riscontrabile attraverso la copia del fascicolo inviato per conoscenza alla Prefettura di Grosseto regolarmente sottoscritto.

Alla documentazione precedentemente allegata all'esposto gia' trasmesso, acclude stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N° 7 del 29-01-1992 dal quale si evince la " culpa in vigilando " del Comune di Grosseto.

data .20/01/1996.

CON OSSERVANZA

Bruno Falzea

RACCOMANDATA A.R.

Alla Presidenza del
Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica
Corso Vittorio Emanuele 116
00186 - ROMA

Al Ministero dell'Interno
Direzione Generale della
Amministrazione Civile
Direzione Centrale dei
Segretari Comunali e del
Personale degli Enti Locali
P.le Viminale
00184 - ROMA

e p.c. Alla Prefettura di Grosseto
Ufficio di Gabinetto
P.zza Rosselli
58100 - GROSSETO

e p.c. Al Ministero dei LL.PP.
Segretariato Generale del
Comitato per l'Edilizia
Residenziale
via Nomentana, 2
00161 - ROMA

e p.c. Alla Regione Toscana
Assessorato alla Casa
Servizio Edilizia
Residenziale Pubblica
via Di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

OGGETTO : Esposto per irregolarita' da parte del Comune di Grosseto, nella concessione del diritto di superficie alla societa' "Biemme Costruzioni S.n.c." - Mancata risposta definitiva ad atto di diffida ex art. 8,10 e 25 della L. 07/08/1990 n.241.

Il sottoscritto Geom. BRUNO FALZEA, nato a Reggio Calabria l'08/02/1956, e residente a Grosseto via Mozart 23, lamenta gravi irregolarita' del Comune di Grosseto nelle vicende di cui e' cenno in oggetto. Cio' in quanto egli, assegnatario di un alloggio costruito a mezzo edilizia economica popolare, a seguito della stipulazione di contratto preliminare di compravendita immobiliare, a tutt'oggi a distanza di piu' di quattro anni dalla stipulazione stessa, non ha visto ancora ultimato l'iter per la conclusione del contratto definitivo che secondo le determinazioni del preliminare avrebbe dovuto essere stipulato entro il mese di marzo 1993; in piu', in tutti questi anni, ha dovuto sopportare comportamenti illegittimi da parte della societa' sopraindicata per i quali s'e' visto costretto ad adire la Magistratura civile e penale, al fine di tutelare i propri diritti e la propria onorabilita'.

In questa sede si vuole, attraverso l'indicazione delle principali tappe del procedimento per l'assegnazione dell'alloggio, porre all'attenzione di codesta Amministrazione le illegittimità palesi e gravi del Comune di Grosseto nell'andamento della vicenda di cui trattasi. Pertanto si espone quanto segue:

- 1) Con delibera della Giunta Municipale di Grosseto, n.94 del 09/01/1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani l'intero lotto n.9 in P.E.E.P. " Fosso dei Molini " per la realizzazione di n.16 alloggi a mezzo edilizia economica e popolare, di cui alla L.18/04/1962 n.167 e successive modificazioni;
- 2) Con D.M. n. 1344 del 15/05/1990, il Ministero dei Lavori Pubblici assegnava alla suddetta Società un contributo in conto interessi, sul mutuo edilizio, ai sensi della L. 05/08/1978 n.457, ai fini della realizzazione dei citati alloggi;
- 3) Con atto ante Notaio Andrea Marchio, in data 06/09/1991, e' stata stipulata una convenzione tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni per la concessione a quest'ultima del diritto di superficie sull'area sopra specificata, cosi' come previsto dall'art. 35 L.22/10/1971 n.865;
- 4) Nella suddetta convenzione viene testualmente previsto, all'articolo 8 ("modalita' per la vendita degli alloggi"); che: "qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente, dovra' essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario, da una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fidejussione dovra' essere congruamente elevato."
"Copia della fidejussione deve essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruita' e la corrispondenza alla presente convenzione"; in tal senso l'art.8 della convenzione riprende pedissequamente l'art.9 3º e 4º comma del Regolamento edilizio per la concessione del diritto di superficie e per la cessione sulle aree destinate ad edilizia economica e popolare;
- 5) Il gia' richiamato art.35 L.865/1971, all'8º comma, punto b), parla di "garanzie finanziarie" a proposito delle opere eseguite a cura e spese del concessionario (la Biemme Costruzioni S.N.C.), e in tale concetto non possono non rientrare le garanzie per il compimento dell'opera entro i termini prestabiliti, non solo a favore del Comune concedente, ma anche a favore degli utenti;
- 6) Essendo stato stipulato, nel caso di specie, un contratto (convenzione) tra Comune ed Impresa, le obbligazioni da esso derivanti - tra cui, la prestazione delle fidejussioni - sono pienamente valide, efficaci e cogenti, ai sensi dell'art.1173 del codice civile;
- 7) Essendo stato successivamente stipulato tra il sottoscritto e la piu' volte citata Società, contratto preliminare di vendita mediante scrittura privata datata 25/10/1991, ai fini della cessione di un alloggio in costruzione sorgevano a quel momento, ipso iure, gli obblighi di garanzia di cui al precedente punto 4);

- 8) La Ditta costruttrice non solo avrebbe usufruito del mutuo corrisposto, per f 720.000.000 (settecentoventimilioni), dalla B.N.L., con atto trascritto al n.623 del 10/04/1992 (vale a dire ben prima della fine dei lavori - iniziati per altro nel mese di ottobre 1991 - termine indicato dalla stessa ditta per ottenere l'erogazione del mutuo), ma avrebbe altresì evidenziato sul preliminare di vendita un mutuo pari a f 55.000.000 (cinquantacinquemilioni) "stranamente" dalla stessa elevato (?) a f 60.000.000 (sessantamilioni) nel computo finale. Da notare che sullo stesso preliminare era prevista la clausola (?) di anticipazione del mutuo sino all'ottenimento dello stesso e fuori preliminare di vendita avrebbe richiesto ed ottenuto un ulteriore somma in contanti pari a f 17.000.000 (diciassettemilioni), successivamente giustificata unilateralmente col termine di cauzione con una ricevuta postuma;
- 9) Che pertanto, alla luce di quanto da ultimo affermato, si e' verificata un'ulteriore condizione ai fini del riconoscimento della maggiorazione - della fidejussione di cui al punto 4);

In tutto quanto precedentemente indicato, si puo' notare un comportamento quanto meno "acquiescente" da parte del Comune che certamente da un punto di vista "oggettivo", non vigilando sulla corretta esecuzione degli obblighi, soprattutto finanziari, della piu' volte citata Societa' concessionaria, ha permesso che quest'ultima approfittasse della sua posizione di vantaggio, dal punto di vista contrattuale, per imporre obblighi e modalita' del tutto svantaggiosi, e sicuramente illegittimi, nei suoi confronti.

In altri casi, il Comune stesso, non solo e' acquiescente, ma diventa addirittura parte attiva nella determinazione delle illegittimita'. A questo riguardo si cita, a titolo esemplificativo, la nota n.79506 del 9/10/1995, con la quale il dirigente responsabile del settore urbanistica, a distanza di quattro anni dalla convenzione, "si accorge" che il prezzo medio base della stessa non e' piu' di L.1.057.490, ma di L.1.067.490 (aggiornato secondo indici ISTAT a L.1.135.540), in quanto, il "primo" prezzo di convenzione era stato in precedenza determinato nella cifra originaria, per "meno errore di calcolo". Riguardo a questo "errore di calcolo", che pure darebbe luogo a rettifica, sia pure nei termini che si vedranno successivamente, e' da specificare che esso, per concretarsi come tale, deve essere riconoscibile, da parte dell'altro contraente, vale a dire dell'impresa stipulante, e, mediatamente riconoscibile anche dal sottoscritto, cosi' come prescrive l'art.1431 c.c. .

Va' sottolineato altresì, che, a norma dell'ultimo comma dell'art. 10 della convenzione, la revisione non e' possibile allorché vi sono già somme versate in conto, come nel caso di specie, in quanto il sottoscritto, oltre a versare somme dovute a titolo di rate riguardanti l'importo esulante il mutuo per una somma di L. 62.000.000, ha versato anche rate relative ad anticipazione di mutuo per una somma di L. 38.000.000 (quando il mutuo era in corso di erogazione all'impresa), nonché somme "extra", per un ammontare complessivo di L. 117.000.000 (escluso migliorie).

Si consideri inoltre, che l'art. 11 del Regolamento sopracitato prevede che l'aggiornamento del prezzo medio di cessione, puo' avvenire entro limiti temporali ben precisi (la fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella convenzione edilizia; a questo riguardo essendo quest'ultima stata rilasciata in data 23/09/1991, il termine finale per i lavori era il 23/9/1994 vale a dire 36 mesi dopo).

Tale aumento determina direttamente l'elevamento del prezzo della compravendita, originariamente fissato in L.122.000.000, proprio nella direzione voluta dall'impresa, che in un estratto conto presentatomi nel luglio 1995, ha calcolato in L.147.835.950. Tale prezzo, addirittura con l'inserimento di una voce "ad personam" di L.8.835.950 a titolo di "Aggiornamento del P.M.B. al settembre 1991".

Ma c'è di più: il Comune, diffidato in data 12/12/1994 a fornire, entro 30 gg., chiarimenti e delucidazione circa le mancate prestazioni delle già ricordate garanzie fidejussorie, non ha, ad oggi, fornito alcuna risposta definitiva, limitandosi ad inviarmi sul caso note interlocutorie, in cui si sollecitava la "Biemme Costruzioni", sia pur riconoscendo in un'occasione (nota del 24/12/1994 che pure viene allegata), la sussistenza di un "qualche" obbligo a carico dell'impresa.

In sostanza si nota, anche in questo caso, un atteggiamento ostruzionistico e dilatorio che va contro i principi stabiliti, in materia di trasparenza e buona amministrazione, della L. 7/8/1990 n.241.

Si richiede quindi, in ultima analisi, un controllo sull'operato del Comune di Grosseto, sia avuto riguardo alla mancata applicazione dell'art. 9, 30 40 50 e 60 comma del Regolamento edilizio, di cui la più volte citata convenzione costituisce una concreta e pedissequa applicazione, sia, soprattutto, alla grave violazione degli obblighi di trasparenza e buona amministrazione, di cui alla L.7/8/1990 n.241.

GROSSETO li 16/01/1996

Con osservanza

Bruno Felber

ALLEGA:

- 1) Stralcio della convenzione stipulata fra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni in data 6/9/91;
- 2) Stralcio dell'atto preliminare di compravendita stipulato in data 25/10/91;
- 3) Istanza inviata al Comune di Grosseto in data 12/12/94;
- 4) Risposta del Comune di Grosseto del 24/12/94;
- 5) Comunicazione della Biemme Costruzioni del 28/2/1995;
- 6) Risposta, successiva all'incontro interlocutorio avvenuto con l'assessore al ramo in data 1/6/95, del Comune di Grosseto del 2/6/95;
- 7) Risposta della Biemme Costruzioni inviata al Comune di Grosseto in data 21/6/95;
- 8) Estratto conto presentato dalla Biemme Costruzioni nel mese di luglio 1995.
- 9) Istanza ai sensi dell'art. 10 comma 20 legge 7/8/90 N. 241 inviata al Comune di Grosseto in data 18/9/95;
- 10) Risposta del Comune di Grosseto del 9/10/95;