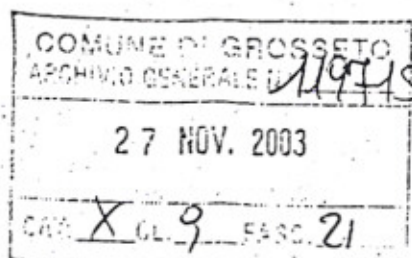


Grosseto, li 27/11/03



Al Sig. Dirigente Generale
Avv. Alessandro Capitani
del Comune di Grosseto

Oggetto: Revoca della Convenzione con risoluzione dell'atto di concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie.

I sottoscritti, componenti il Comitato CONAFI (Coordinamento Nazionale Famiglie vittime di Fallimenti Immobiliari) delle famiglie coinvolte nel fallimento dell'impresa Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, corrente in Grosseto,

espongono quanto segue:

In località denominata "Fosso dei Molini", veniva adottato il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 758 del 13/12/85. In questa Zona destinata all'insediamento di Edilizia Economica e Popolare, a norma della legge 18/04/62, n. 167, doveva essere attuato un intervento che prevedeva, su un'area complessiva di 106.058 mq. dei quali edificabili 40.098 mq. di superficie, la realizzazione di n. 404 alloggi, per complessivi 116.250 mc., oltre ad altre volumetrie extra residenziali destinate ad uffici e negozi per ulteriori 14.510 mc., nonché per attrezzature collettive per ulteriori 3.000 mc..

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 407/84, n. 531/84, n. 619/84, n. 370/86, n. 427/89, nonché con deliberazione della Giunta Municipale n. 2445/86, esecutive, veniva approvato il Regolamento Comunale per la Concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P..

Il Comune di Grosseto, conseguentemente, espropriava i terreni di vari proprietari creando 10 lotti, individuava, quindi, ed assegnava le aree da mettere a disposizione dei Soggetti richiedenti (Cooperative edilizie ed Imprese) destinatari di finanziamento agevolato del Fondo di Ristabilimento del Consiglio d'Europa e delle promesse di finanziamento che il Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R.) concedeva, in attuazione della legge 11/03/88 n. 67 art. 22, comma 3, per la realizzazione di questo programma straordinario di Edilizia Agevolata-Convenzionata.

Il Regolamento Comunale per la Concessione in diritto di superficie disciplina i criteri, le procedure e i presupposti per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, o delle

aree a questo assimilate, ai sensi dell'art. 51 legge 22 ottobre 1971 n. 865, e della L.R. 30 giugno 1984 n. 41.

L'assegnazione delle aree da mettere a disposizione dei Soggetti richiedenti è subordinata e sottomessa alla disponibilità dei soggetti operatori a stipulare con il Comune una Convenzione, la quale consente al Concessionario (Cooperative edilizie ed Imprese) di fruire di determinate agevolazioni (ad es. evitare il pagamento della quota del costo di costruzione, ecc.), ma, contestualmente, di assumersi i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'articolo 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. inoltre e dal Regolamento di concessione delle aree incluse nel P.E.E.P. infine. Il Concessionario, quindi, **è obbligato** a rispettare tutte le clausole riportate nella Convenzione.

La Convenzione-tipo per la concessione del diritto di superficie è allegata al Regolamento Comunale, di cui costituisce parte integrante e tra l'altro recita:

- ART. 9 (Modalità per la vendita degli alloggi)

E' facoltà del concessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario, da una fideiussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato.

Copia della fideiussione deve essere inviata al COMUNE, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione.

Il versamento di acconti e/o di caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fideiussioni da parte dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

La fideiussione si estinguerà al momento della stipula del contratto definitivo il quale in ogni caso potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

- ART. 14 (Sanzioni)

La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o suoi aventi causa, **degli obblighi di cui ai precedenti articoli**, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

A) Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:

1 - Qualora si procede alla cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie sulle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;

2 - Qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida Comunale;

3 - Qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi;

4 - Qualora si verifichino reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;

5 - Qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa o venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Torna utile, a tale proposito e per inquadrare in maniera più specifica l'eventualità di una anomala fisiologia del rapporto instauratosi tra Comune concedente le aree pubbliche e soggetti Concessionari, quanto riportato nella **sentenza del T.A.R. del Friuli Venezia Giulia n. 283/96 reg. sent.** (allegata in copia) ove, tra l'altro, si afferma che:

- <<...il regime complessivo degli interventi di edilizia convenzionata, come quello per cui si controverte, quale definito dall'art. 35 della L. 22/10/1971 n. 865, prevede il potere dei Comuni di acquisire coattivamente aree, nell'ambito dei piani di zona, da destinarsi a fini di edilizia residenziale, le quali vanno a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente...>>.

- <<Invero l'annullabilità o la revocabilità per motivi di pubblico interesse sono immanenti, quali espressioni della potestà di autotutela della P.A., alla natura stessa della concessione amministrativa, qualora risulti impossibile, per vizi originari o per ragioni sopravvenute, conseguire le finalità pubblicistiche, che con essa l'amministrazione intendeva raggiungere>>.

- <<...il fallimento non può, per sua essenza, divenire un soggetto di edilizia residenziale pubblica, avendo la diversa finalità di soddisfare coattivamente, nei modi di legge, i creditori dell'imprenditore fallito nella misura più ampia possibile.

Non è dato pertanto comprendere come i suoi organi potrebbero portare a termine il programmato intervento di edilizia convenzionata, che ne occupa, che è finalizzato non solo alla vendita tout court degli alloggi realizzati, ma, a' sensi dell'art. 35, ottavo comma, lett. E) della L. n. 865/71 e dell'art. 12 della convenzione, alla loro cessione solo a soggetti aventi i prescritti requisiti e, per giunta, ad un prezzo prefissato.

Tale regime non è compatibile con quello, stabilito dall'art. 108 del R.D. n. 267/42, che prevede la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili, acquisiti alla massa fallimentare, per sua natura non limitata ai soli soggetti predetti>>.

- <<Si può pertanto verificare come la logica dell'edilizia convenzionata (vendere a soggetti predeterminati ad un prezzo non maggiore di quello prestabilito) sia radicalmente opposta a quella del fallimento (vendere a chiunque possa assicurare il prezzo più elevato possibile) per cui di per sé il conferimento degli alloggi alla massa fallimentare è incompatibile con la conservazione della finalità pubblica, per la quale essi sono stati realizzati, onde la P.A. è tenuta ad intervenire, per la conservazione della destinazione prevista, con il provvedimento di revoca che, trattandosi di manufatti realizzati sul patrimonio indisponibile del Comune in diritto di superficie, comporta l'estinzione, per incorporazione al suolo, del diritto di proprietà superficiaria sui medesimi>>.

Considerato che:

per l'acquisto di un alloggio i sottoscritti avevano stipulato con l'impresa Biemme Costruzioni un atto preliminare di compravendita, mediante scrittura privata, che prevedeva il pagamento in corso d'opera di somme a titolo di caparra, di acconti esulanti il valore del mutuo e di acconti in conto mutuo (oltre ad altre somme per apportare varianti tecniche del progetto, ecc...), si sono esattamente verificate le condizioni stabilite dall'art. 9 della Convenzione tipo, per la prestazione delle specifiche garanzie in essa contemplate e derivanti dagli obblighi di legge.

Considerata l'esistenza e l'efficacia delle Convenzioni stipulate dalla Biemme Costruzioni con il Comune di Grosseto in data 6 settembre 1991, repertorio n. 691, raccolta n. 169 relativamente al lotto n. 9 e 14 luglio 1994, repertorio n. 125080, raccolta n. 28116 relativamente al lotto n. 7/B, mediante le quali l'Impresa, tra l'altro, si è impegnata a contrarre e consegnare al Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, corrispondente all'importo delle somme versate dai promissari acquirenti a titolo di acconto e/o di caparra, a garanzia dei promissari acquirenti per il caso di eventuali insolvenze del Concessionario, non risulta che la Biemme Costruzioni abbia rispettato tale l'obbligo.

Il già richiamato art. 35 legge 865/1971, all'8° comma, lettera b), prevede la prestazione di "garanzie finanziarie" a proposito delle opere da eseguirsi a cura e spese del Concessionario (la Biemme Costruzioni), ed in tale concetto rientrano proprio quelle opere destinate al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico, presupposto necessario per l'ammissione di tali interventi nei programmi di Edilizia Economica e Popolare, per cui la prestazione di tali garanzie è costituita non solo a favore del Comune concedente, ma è estesa anche a favore degli utenti.

Trattandosi, nel caso di specie, di un contratto unilaterale d'obbligo ("Convenzione") tra Comune ed Impresa, le obbligazioni da esso derivanti – tra cui la prestazione delle fideiussioni – sono pienamente valide, efficaci e cogenti, ai sensi dell'art. 1173 del codice civile.

Il Comune dal canto suo, però, aveva il compito di vigilare sull'impresa affinché venisse garantita la realizzazione degli alloggi ed il raggiungimento degli scopi fissati per l'intervento, secondo le clausole contenute nella Convenzione.

La Biemme Costruzioni con sentenza n. 3474 reg. fall. del 05/12/02 del Tribunale di Grosseto (allegata in copia), è stata dichiarata fallita.

Sull'immobile realizzato dalla Biemme in Via Grieg, lotto 7/B, oltre che l'ipoteca per il mutuo erogato dalla banca, grava una seconda ipoteca che la stessa Impresa ha acceso senza alcuna giustificabile motivazione collegata alla realizzazione di quell'edificio. Tali ipoteche non sono state estinte.

Due promissari acquirenti, nonostante i numerosi tentativi fatti per arrivare al rogito, a causa dei pretesti sollevati dall'Impresa in questi anni, non sono riusciti a stipulare il contratto di compravendita. Uno di loro ha già ricevuto dal Curatore comunicazione di risoluzione dell'atto preliminare (azione revocatoria fallimentare, art. 66/71 L. fall.), mentre non è ancora chiara la sorte di tutti gli altri che, pur avendo già stipulato il rogito, sono anch'essi esposti a tale rischio.

Il Comune è chiamato ad intervenire per tutelare gli interessi che erano a fondamento e presupposto della Concessione e della Convenzione e, soprattutto, quelli degli acquirenti e dei promissari acquirenti che si trovano ad essere stati ingiustamente danneggiati dall'Impresa, per di più sguarniti di quelle garanzie, che era dovere del Comune di esigere e verificare.

Il 03/10/03 il Sindaco di Grosseto Avv. Alessandro Antichi (alla presenza del Dirigente Generale Avv. Alessandro Capitani, al quale è indirizzata la presente memoria), ha incontrato rappresentanti del CONAFI Toscana e Nazionale, unitamente ad alcuni proprietari e promissari acquirenti di questi alloggi, con i quali si è impegnato ad avviare un approfondimento della questione, riservandosi di valutare l'opportunità di impugnare la Convenzione e conseguentemente revocare la Concessione in diritto di superficie dell'area pubblica (ciò in aderenza al principio di autotutela della P.A. richiamato nella sentenza del T.A.R. del Friuli Venezia Giulia di cui sopra si è dato stralcio), onde sottrarre al fallimento gli immobili di che trattasi e, soprattutto, portare a perfetto compimento gli scopi e le finalità previsti e fissati dai programmi dell'A.C. e dagli atti dalla stessa sottoscritti.

Quanto sopra premesso i sottoscritti chiedono che:

- 1) Il Comune revochi le due Convenzioni stipulate il 06/09/1991 repertorio n. 691 raccolta n. 169 ed il 14/07/1994 repertorio n. 125080 raccolta n. 28116 con la Biemme Costruzioni, relativamente ai due lotti sopra richiamati, producendo in tal modo la risoluzione dell'atto di Concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie. Ciò al fine:
 - a) di sottrarre alla procedura fallimentare un patrimonio di edilizia agevolata-convenzionata esposto al rischio di azione revocatoria fallimentare, liberandolo da iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli e da ogni altro tipo di

gravame che dovesse porsi in contrasto con gli scopi del P.E.E.P. e con gli effetti che lo stesso deve assicurare;

b) di pervenire alla stipulazione degli atti di compravendita con i promissari acquirenti, legittimi prenotari degli immobili in questione, sussistendo per essi i requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata.

- 2) Il Comune, a riconoscimento dei diritti di chi per acquistare questi alloggi ha dovuto sottoporsi ad enormi sacrifici, per di più gravato dalle scorrettezze ed ingiustizie commesse dalla Biemme Costruzioni, trasferisca in proprietà gli alloggi ai legittimi destinatari, nell'interesse di tutta la collettività.

Bruno Ghezzi

Boffa Lib

Bordi Franco

Roberto Pogli

Tolosso Pierluigi

Volpi Monica Bonfante Giacomo

Lucchi Puh

Giordano Di Marco Severi

Spagnoli

Teneris Anna

Breda Angela Sott. Valler

Moretti Pina

Legnani Maria

Bondoli Alba Rossi Sampa

Mosconi Gianfranco

Nicola Gino Rossi

Valeri Puh

Bruni Elena

Giannini Puh

Pirani

Giordano Puh

Dei Orlandini

Dei Orlandini

Lorenza Rosati