

Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto

All'attenzione del Dr. Paolo Calabria

Ad integrazione e chiarimento dell'esposto-querela presentato in data 19/04/2002, il sottoscritto Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria il 08/02/1956 e residente in Grosseto, Via Mozart n. 23, chiede che Codesto Ufficio, salvo ed impregiudicato il ricorso per Cassazione proposto con riferimento a vicende che interessano anche parzialmente il predetto esposto, concentri l'attenzione sui seguenti specifici aspetti.

Le dichiarazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale allo scrivente e alla Autorità Giudiziaria e soprattutto all'Impresa Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani sono molte e contraddittorie.

In ordine temporale la prima risale al 09/10/1995 (doc. 10 querela), a mezzo della quale l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto rispondeva allo scrivente evidenziando che il prezzo medio base degli alloggi stabilito all'art. 9 della Convenzione stipulata in data 06/09/91, era di **£. 1.057.490 al metro quadrato di superficie complessiva**, anche se rideterminato in £. 1.067.490 come da rapporto/informativa dell'Ufficio del 27/04/1995, in relazione al quale era necessario procedere alla rettifica della Convenzione originaria. Si affermava inoltre che detto prezzo (P.M.B: prezzo medio base o prezzo medio di prima cessione) **era modificabile soltanto in seguito a variazione di dati tecnici (incidenze opere di fondazione, maggiorazione per tipologia onerosa, rifiniture prospettiche, etc., rilevabili dal prospetto riferito alla determinazione del costo di costruzione).**

In data 10/10/1995 (solo un giorno dopo), il Sindaco del Comune di Grosseto rilasciava, su richiesta della Biemme, nuova certificazione (doc. 13 querela),

totalmente difforme nella sostanza dalla precedente e contraddittoria nel suo contenuto. Infatti, detta ultima certificazione creava, per la prima volta, una nuova voce, quella di *superficie convenzionale ai fini della cessione dell'alloggio*, determinandola con la formula seguente:

$$Sc = Su + 60\% Snr$$

il cui sviluppo numerico riportato nell'attestazione medesima, non corrisponde alla formula richiamata. Infatti, sostituendo i numeri alle lettere insorgono notevoli incongruenze, che emergono dallo sviluppo della formula seguente:

$Sc = 76,41 + 60\% (18,27 + 38,42 + 32,94)$, dove **76,41 è la Su**, **56,69 è la Snr e 32,94 è la Sp** (la cui somma delle quantità all'interno della parentesi è di **89,63 mq.**).

Detto calcolo disattende le indicazioni contenute nell'art. 7 del D.M. 21/12/1978 n. 822 (allegato n. 1), il quale stabilisce che il rapporto tra superficie netta non residenziale (Snr) e superficie utile (Su) abitabile deve essere *minore o uguale* allo 0,40, oltre un massimo di mq 18 per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio, secondo il seguente schema:

$Snr/Su \leq 0,40 + 18 \text{ mq}$ (per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio).

Dal calcolo, pertanto, già la Superficie non residenziale (Snr), considerata la Superficie utile (Su) dell'alloggio pari a **76,41mq.**, non potrebbe essere superiore a **48,56 mq.**, (mq. 30,56 + 18,00 mq., valore massimo della Snr); invece è stata determinata addirittura in **89,63 mq.** Si evidenzia che nel calcolo numerico si introduce una quantità relativa alla voce Superficie parcheggi (Sp) non prevista dalla Normativa in vigore all'epoca e di fatto viziata perché l'effettiva superficie relativa all'autorimessa è di **17,85 mq.** e

non di **32,94 mq.**, con evidente danno per l'esponente che si vedeva addebitata una superficie raddoppiata rispetto a quella utile, con conseguente incidenza sul prezzo complessivo dell'immobile.

Nell'anno 2000 (dopo cinque anni), il Comune rilasciava, a seguito di istanza della Biemme, ulteriore certificazione in data 21/01/2000 (doc. 21 querela), in netto contrasto con quella datata 09/10/1995 (doc. 10 querela). In realtà il Comune nell'attestazione del 2000, relativamente al prezzo medio base (P.M.B.), che nella certificazione del 09/10/1995, definiva modificabile soltanto per variazione di dati tecnici indicandoli esplicitamente (*incidenza opere di fondazione, maggiorazione per tipologia onerosa, finiture prospettiche, etc.*, rilevabili dal prospetto riferito alla determinazione del costo di costruzione), lo indicava in £. 1.135.540 al mq, dichiarandolo congruo, così alterando tale valore per renderlo uniforme alla richiesta avanzata nel 1995 dalla impresa Biemme allo scrivente, con ciò il Comune contravveniva alle precedenti dichiarazioni dell'Ufficio Urbanistica che aveva stabilito non modificabile il prezzo medio base di £. 1.067.490 al mq di superficie complessiva, con evidente ulteriore danno nei confronti del sottoscritto.

Le motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale fanno esclusivo riferimento a perizie redatte da consulenti di parte della Biemme nell'ambito di un giudizio civile, e quindi nel contesto di una vicenda del tutto estranea a procedure d'ufficio.

In data 26/01/2000 la Biemme rivolgeva al Comune di Grosseto altra istanza volta a far rendere congruo il prezzo definitivo massimo di cessione (doc. 22 querela), allegando alla istanza perizia di parte degli arch. Vittorio Betti e Luciano Catoni. L'Amministrazione Comunale sollecitamente (dopo soli 13

giorni) attestava, senza fare verifiche e controlli con tecnici propri, quanto richiesto dalla Biemme, vale a dire asseverava che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio potesse subire un enorme incremento rispetto al prezzo compromesso per lo stesso, prezzo la cui media ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari, secondo l'art. 9 della Convenzione, doveva corrispondere al P.M.B. e cioè a **£./mq. 1.057.490**, laddove il Comune finiva col rendere congruo alla Biemme un prezzo di **£./mq. 1.184.189** ($\text{£. } 154.169.566 / 130,19 \text{ mq}$), con evidente grave danno per lo scrivente.

All'udienza in sede civile del 09/04/2001, nella causa tra lo scrivente e la Biemme Costruzioni il G.O.A., su richiesta dell'attore, ordinava al Comune di fornire attestazione riguardante *la superficie complessiva e/o convenzionale, il prezzo unitario di cessione, il prezzo medio base, il prezzo complessivo di tutti e sedici gli alloggi che costituiscono il fabbricato di Via Mozart nn. 17 e 23, ivi compreso quello di cui trattasi* (doc. 30 querela). Il Giudice, su istanza dell'esponente, fissava un termine per il deposito al 30/09/2001 (allegato n. 2); il Comune in data 05/09/2001 depositava documentazione (doc. 32 querela) con la quale lo stesso Ente attestava che:

"1. la **superficie complessiva $S_c = S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$** dei n. 16 alloggi, ricavata dal Q.T.E. vistato dal Ministero LL. PP. Segretariato C.E.R. in data 28/07/1994 ai fini del finanziamento pubblico è di mq. 1894.40 = (colonna 6 + 60% delle colonne 9 + 10).

2. la superficie convenzionale, come già da certificazione del Sindaco del 10/10/1995, quale desumibile da detto Q.T.E. risulta essere di mq. 2111,74 (colonna 6 + 60% delle colonne 7 + 8 + 10).

3. il prezzo unitario di cessione che corrisponde al P.M.B. (Prezzo Medio Base) della Convenzione 06/09/1991 art. 9, come successivamente modificata giusta deliberazione G.C. n. 2000 del 10/11/1995, è pari a **£. 1.067.490 al mq. di superficie complessiva.**

4. il prezzo complessivo dei n. 16 alloggi (derivante da un calcolo matematico tra la superficie complessiva di cui al punto 1 ed il prezzo di cessione di cui al punto 2 è di **£. 1.067.490 x 1894,40 = £. 2.022.253.056,=**. Il prezzo complessivo calcolato sulla base della superficie convenzionale di cui al punto 2, risulta essere il seguente: **£. 1.067.490 x 2111,74 = £. 2.254.261.332.**

5. il prezzo di cessione dell'appartamento di proprietà Bruno Falzea, di cui al punto 14 del Q.T.E. sopra citato, calcolato sulla base della **superficie complessiva** di cui al punto 1, che precede è il seguente:

£. 1.067.490 x 116,81 (colonna 11) = £. 124.693.507, (calcolato sui valori riferiti al finanziamento pubblico);

£. 1.067.490 x 130,18 (colonna 6 + 60% delle colonne 7 + 8 + 10) = £. 138.965.848 (calcolato sulla base della superficie convenzionale) come già da certificazione del Sindaco del 10/10/1995".

Dall'esame di quest'ultima attestazione, confrontata con quelle precedenti del 1995, si riscontrano le seguenti anomalie:

a) al punto 1 appare la formula letterale della superficie complessiva, ma la stessa è difforme dalla formula letterale riportata nella certificazione del 10/10/95 che la definiva superficie convenzionale ed è invece conforme allo sviluppo numerico della stessa formula che determinava 130,19 mq.; inoltre, come precedentemente detto, introduce la **voce Sp riguardante il D.M. del 26/04/1991 n. 62 (allegato n° 3), pubblicato nel Bollettino Ufficiale della**

Regione Toscana del 29/01/92 n° 7 (doc. 17 querela) e quindi successivo alla normativa che regolamentava l'intervento edilizio di che trattasi; infine, da questa formula che contiene in più, la voce Sp con una quantità di superficie (anche se in realtà inesistente), di 15,09 mq. (32,94 – 17,85), semmai, dovremmo determinare un superficie maggiore rispetto alla formula letterale riportata nella certificazione rilasciata il 10/10/95 che considerava la superficie convenzionale applicando la seguente formula: $Sc = Su + 60\% Snr$; in pratica dalle due formule letterali così espresse:

$Sc = Su + 60\% Snr = 130,19$ mq. e $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp) = 116,81$ mq., risulta evidente che la superficie determinata con la prima formula non può risultare maggiore di quella determinata con la seconda formula;

b) al punto 2 viene menzionata la superficie convenzionale, ma non viene riportata la relativa formula letterale, e si fa riferimento al certificato del 10/10/95 che considerava fosse: $Sc = Su + 60\% Snr$. Inoltre dice che questa superficie è desumibile dal Q.T.E., ma in questo elaborato si applica soltanto la superficie complessiva formulata nel seguente modo:

$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$, il cui totale è di 1894,40 mq. e non di 2111,74 mq.;

c) al punto 3 si afferma che il prezzo unitario di cessione che corrisponde al P.M.B. è pari a **£. 1.067.490 al mq. di superficie complessiva** in conformità alla dichiarazione rilasciata il 09/10/95, ma in difformità con quanto certificato il 10/10/95;

d) al punto 4 si considera che il prezzo complessivo calcolato sulla base della superficie convenzionale di cui al punto 2., risulta essere il seguente: $£. 1.067.490 \times 2.111,74 = £. 2.254.261.332$. A tal proposito si fa presente che sia nel Q.T.E. (docc. 15 e 16 querela - per determinare il costo di elevazione, il

costo di costruzione ed il costo globale) e sia per il calcolo del P.M.B. (doc. 6 querela), l'unica superficie presa in considerazione è quella complessiva; inoltre nella dichiarazione del 09/10/95 non si considerava alcuna superficie diversa dalla complessiva;

e) al punto 5 si afferma che il prezzo di cessione dell'appartamento, calcolato sulla base della superficie complessiva è il seguente:

£. 1.067.490 x 116,81 = £. 124.693.507 = (calcolato sui valori riferiti al finanziamento pubblico). A tal proposito si fa presente che ai fini della determinazione del mutuo concedibile entro il massimale vigente, così come riportato alla pag. 13 del B.U.R.T. 64/89 (doc. 14 querela), si deve considerare il costo globale che nel Q.T.E. è stato determinato in £./mq. 1.041.210.

In data 21/12/2001 l'Amministrazione Comunale, nel giudizio civile di cui sopra, su ordine del G.O.A., depositava una nuova attestazione, che modificando ancora una volta quanto dichiarato in precedenza, determinava valori più vicini ai parametri pubblicitari richiamati nella Convenzione intercorsa con la Biemme, fissando il valore al mq. in lire 1.067.490, come già affermato nelle **dichiarazioni del 09/10/1995, del 10/10/1995 e del 05/09/01.**

Successivamente, su istanze della Biemme il Comune di Grosseto rilasciava nuova attestazione datata 22/02/2002 (doc. 48 querela) e la depositava tre giorni prima dell'udienza del 25/02/2002. Quest'ultima attestazione contraddiceva totalmente le dichiarazioni riportate in quella precedente del 21/12/2001.

Di fatti, il valore a mq. dell'immobile ritorna nuovamente a **£. 1.135.540** in base ad un calcolo effettuato in danno dello scrivente, e riappare la superficie

convenzionale determinata in 130,19 mq., mentre nella precedente veniva considerata soltanto la superficie complessiva di 116,81 mq..

E' evidente che in tali nuovi prospetti redatti dal Comune di Grosseto, su due istanze della Società, si avvalorano i parametri a suo tempo imposti dalla Biemme al sottoscritto, al solo scopo di favorire l'Impresa costruttrice, che ha ottenuto dall'Amministrazione in modo rapido attestazioni che, viceversa, venivano richieste dal G.O.A. e fornite a distanza di tempo senza alcuna giustificazione per il ritardo, tanto che lo stesso G.O.A. si riservava di informare la competente Procura della Repubblica, e ciò a parte ogni considerazione in ordine al palese contenuto contraddittorio di tali certificazioni rilasciate dagli stessi funzionari.

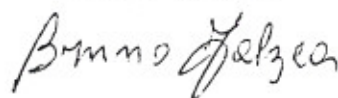
Si chiede, pertanto, che vengano esperite opportune indagini al fine di verificare se nei fatti sù esposti siano ravvisabili reati perseguibili a querela o d'ufficio e si proceda a carico dei colpevoli.

Si allegano i seguenti documenti:

- D.M. del 21/12/1978 n.822;
- Ordinanza del G.O.A. in data 19/06/2001;
- D.M. del 26/04/1991 n. 62.

Grosseto, li 31/07/2002

Bruno Falzea



PROCURA DELLA REPUBBLICA
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA, OGGI 31.7.02 e personalmente sottoscritto
DA Bruno Falzea causale generale
IDENTIFICATO CON nota all'ufficio



IL FUNZIONARIO
CANCELLIERE CI
Rosalia