

AVV. ALESSANDRO ONETO
AVV. MARCO CAROLLO
AVV. GAIA CAROTI
D.^{SSA} FRANCESCA DEL PASQUA

AVV. MARIO TURCHIO
Corrispondente in Palermo
AVV. KATIA BOVANI
Corrispondente in Catania

Agli Organi di Informazione

Oggetto: Lettera aperta agli Organi di Informazione sulla vicenda del sig. Bruno Falzea.

La vicenda del cittadino Bruno Falzea, mio assistito, ritengo sia talmente paradossale e drammatica da assumere una rilevanza pubblica che merita l'interessamento degli organi di informazione. Essa è sintomatica della grave distorsione oggi presente nei rapporti tra i cittadini e gli Enti Pubblici, che non sempre (anzi ben raramente) svolgono la loro attività in favore dei primi o a tutela dei loro diritti; acquisisce peraltro pubblico rilievo in quanto il mio assistito è una vittima del tutto incolpevole di un fallimento immobiliare e della lentezza della giustizia, condizioni queste che accomunano centinaia di migliaia di famiglie italiane.

Questi, in estrema sintesi e tralasciando moltissimi pur significativi dettagli, i fatti.

Sono ormai sedici anni che il sig. Falzea cerca di ottenere la proprietà di una casa popolare allora assegnatagli. Tutto ha inizio il 25.10.1991 quando egli ha stipulato un contratto preliminare di acquisto di un immobile di edilizia economica e popolare con la Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c. la quale, in virtù di un atto di concessione e della successiva convenzione conclusa con il Comune di Grosseto, aveva l'incarico di edificare 16 alloggi in un'area espropriata e di venderli ai soggetti assegnatari.

Il sig. Falzea adempiva in modo corretto e tempestivo a tutte le obbligazioni su di lui gravanti in forza del suddetto preliminare e, in particolare, procedeva al pagamento della complessiva somma di £ 117.000.000 oltre I.V.A. (ed oltre le migliori corrisposte per la somma di £ 5.490.000) a fronte del prezzo fissato in contratto di £ 122.000.000 oltre I.V.A., effettuando pagamenti in acconto anche prima delle scadenze previste.

Malgrado gli ingenti pagamenti effettuati però il sig. Falzea, pur se tardivamente immesso nel possesso della casa (mediante la sola consegna delle chiavi avvenuta nel novembre 1993), non



ne diventava proprietario in quanto la Biemme non provvedeva alla stipula dell'atto definitivo di compravendita (malgrado i termini stabiliti dalla norma fossero scaduti nel febbraio 1993).

Per tale motivo, il Falzea nel maggio 1994 era costretto ad intentare azione giudiziaria contro la Biemme, chiedendo al Tribunale di Grosseto di accertare i propri diritti e disporre il trasferimento immobiliare cui il costruttore non consentiva. La Biemme si costituiva in giudizio pur riconoscendo che il prezzo dovuto era quello convenuto nell'atto preliminare. Invece, dopo un anno dall'inizio della causa e tre udienze nel frattempo succedutesi, sosteneva, artificiosamente, di avere diritto ad ottenere un prezzo superiore di £ 40.000.000 circa rispetto a quello indicato nel contratto preliminare. Si consideri che il prezzo era già stato fissato nel contratto preliminare in base a parametri pubblicitari, nel rispetto dell'atto di convenzione stipulato nel settembre 1991 tra la stessa impresa costruttrice ed il Comune di Grosseto, e poteva essere modificato solo con la rettifica dell'atto di convenzione originario.

I primi due consulenti nominati dal primo giudice nel gennaio 1997, dopo due anni di operazioni peritali, si dimettevano senza alcun valido motivo; il terzo giudice, in seguito alla ricusazione del nuovo consulente tecnico nominato nel maggio 2000, decideva, di affidare le operazioni peritali ad un collegio composto da ben tre consulenti affinché effettuassero una perizia di stima del prezzo della casa; essi, dopo svariati mesi dall'incarico, nell'ottobre 2002, sostenendo di non potere dare un responso univoco, proponevano diversi prezzi possibili, tutti comunque inferiori a quanto richiesto dalla società costruttrice sostenuta dal Comune con ben 7 certificazioni, una diversa dall'altra, rilasciate sin dal 1995 e fino al febbraio 2002. Il tutto benché si stia discutendo di un alloggio popolare avente superficie utile di circa 75 metri quadri.

Durante il corso del processo, funestato da lungaggini interminabili (dovute a mutamenti del giudice istruttore, assegnazione della causa a diverse sezioni, il decesso del procuratore di controparte, le dimissioni dall'incarico di consulenti d'ufficio) la Biemme, già da tempo in "difficoltà economiche", nel dicembre 2002 falliva.

Le tribolazioni per il sig. Falzea così aumentavano perché, a ben nove anni dall'inizio del processo, la curatela fallimentare interveniva in giudizio sostenendo di non essere tenuta a rispettare il contratto preliminare e, pertanto, chiedeva al giudice di ordinare al Falzea la restituzione dell'immobile, del quale non doveva più diventare proprietario. I 117.000.000 di lire, poi, il sig. Falzea avrebbe potuto richiederli in un secondo momento al fallimento, che glieli avrebbe resi, dopo

anni, in tutto o in parte, solo se fossero residue somme da quanto distribuito ai creditori della fallita. In sostanza, in tal modo la prospettiva di riottenere quanto versato era assolutamente inverosimile e, quindi, il sig. Falzea rischiava seriamente di perdere casa e soldi.

Dopo tre anni nei quali il sig. Falzea ha vissuto con lo spettro di perdere ciò per cui aveva sacrificato la propria vita (cioè una casa popolare di nemmeno 80 mq.) nel luglio 2005 arrivava la sentenza del Tribunale, che gli dava ragione e disponeva il trasferimento in suo favore della proprietà della casa.

Sembrava la soluzione di un dramma personale iniziato quattordici anni prima.

Invece la curatela fallimentare, nell'ottobre 2006, presentava appello contro la sentenza e, così, il sig. Falzea ha dovuto prendere atto di non avere ancora ottenuto nulla e di dovere proseguire la propria battaglia ancora per anni. Si consideri che la prossima udienza è stata fissata dal giudice d'appello nel maggio 2009.

A ciò si aggiunga il grave sacrificio economico necessario per sostenere anni ed anni di contese giudiziarie (con varie cause civili ed amministrative).

Al danno patito in tutta la vicenda sin qui raccontata, per il sig. Falzea si aggiungeva la beffa di apprendere che ulteriori diritti e garanzie a proprio favore gli erano stati negati e che, se il Comune di Grosseto avesse verificato il comportamento della Biemme e le avesse operato le dovute contestazioni, tutta questa situazione si sarebbe immediatamente risolta.

In particolare, dalla lettura dell'atto di convenzione stipulato nel settembre 1991 da Comune e Biemme, il Falzea si rendeva conto che la società costruttrice avrebbe dovuto garantire i singoli promittenti acquirenti con una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente alle somme da questi versate a titolo di acconto o caparra, e che il versamento di tali somme doveva essere espressamente subordinato alla preventiva approvazione della fidejussione da parte dell'Amministrazione Comunale. L'Ente Pubblico, per parte propria, aveva quindi l'onere di vigilare sul rispetto degli obblighi previsti in convenzione e di intervenire revocando la concessione all'impresa ove essi fossero stati violati. La predetta revoca doveva essere disposta anche se la concessionaria fosse fallita prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa.

Poiché le fideiussioni obbligatorie non erano mai state prestate dalla Biemme, né tale inadempimento era stato formalmente contestato dal Comune, e nemmeno l'Ente aveva preso alcun provvedimento dopo il fallimento della società, il sig. Falzea già durante il primo grado del processo



inviava al Comune molteplici istanze e diffide, per indurre i competenti uffici ad applicare il contenuto della convenzione. Ma inutilmente.

I funzionari del Comune, infatti, sostenevano che il mancato rilascio delle fideiussioni era una questione privata tra venditore ed acquirente, rispetto al quale nulla l'Ente Pubblico doveva fare, e che il fallimento della Biemme non legittimava la revoca della convenzione in danno della fallita.

Il sig. Falzea, di fronte alle reiterate indisponibilità del Comune a prendere provvedimenti su tali vicende, decideva di effettuare una protesta civile ma eclatante per informare l'opinione pubblica e rivendicare anche in tale modo il rispetto dei propri diritti di cittadino. Iniziava così, il 15 maggio di quest'anno, uno sciopero della fame e della sete, stabilendosi a vivere per tutto il mese in un gazebo allestito sotto la sede del Municipio.

In tale iniziativa, il sig. Falzea era supportato ed assistito da Assocond e Conafi, associazioni che tra le loro meritorie attività tutelano le ragioni delle vittime dei fallimenti immobiliari.

Il Sindaco di Grosseto, il 29 maggio, pur ricevendo nei suoi uffici il sig. Falzea ed una delegazione delle associazioni e della cittadinanza spontaneamente intervenuta e pur impegnandosi a fare tutto il possibile per la soluzione della vicenda, successivamente non prendeva alcun provvedimento formale ed anzi, in pubbliche interviste, ribadiva di non poter fare nulla, allineandosi così a quanto sostenuto dai propri funzionari e sostanzialmente disinteressandosi della questione.

Oggi il sig. Falzea ha come uniche prospettive, da un lato, l'attesa dei tempi drammaticamente lunghi per la definizione della vicenda giudiziaria che, alla luce delle oscillazioni della giurisprudenza sulla tutela delle vittime dei fallimenti immobiliari, appare anche incerta; dall'altro lato, la prosecuzione della propria battaglia volta a dare pubblico rilievo e corretta informazione sulla sua storia.

In questo senso, certamente il sig. Falzea, con il sostegno di Assocond-Conafi e dei movimenti di cittadini che si stanno organizzando per essergli vicino, promuoverà ulteriori iniziative per rendere pubblica la propria vicenda.



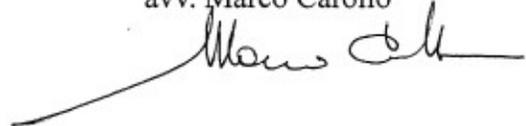
Però, oltre alla solidarietà spontanea dei privati, riteniamo sia necessario e giusto coinvolgere non solo le istituzioni ed il mondo delle associazioni, ma anche chi, come gli organi di informazione, svolge un ruolo insostituibile in favore dei cittadini e dell'opinione pubblica.

Per quanto espresso confidiamo in un Vostro fattivo interessamento.

Distinti saluti.

Grosseto, 20.12.2007

avv. Marco Carollo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Carollo', with a long horizontal stroke extending to the left.