



**Associazione Condomini**  
**COordinamento NAzionale vittime Fallimenti Immobiliari**  
**Sez. Toscana**  
Sede Operativa  
Viale Frà Bartolomeo, 36 - 59100 - Prato  
Tel. 0574 - 527463  
Cell. 347 - 6455251  
E-mail; [info@conafitoscana.net](mailto:info@conafitoscana.net)  
Sito Web; [www.conafitoscana.net](http://www.conafitoscana.net) - [www.conafi.net](http://www.conafi.net)

**Grosseto, 11 gennaio 2008**

## **CONFERENZA STAMPA**

**VENERDI' 11 GENNAIO 2008 ORE 11:30**

**BAR CAFFE' "MOKAREX"**  
Corso Carducci - GROSSETO  
(angolo Piazza Duomo, di fianco al Palazzo Comunale)

***"Caso BRUNO FALZEA - La Procura indaga"***  
***"Quali responsabilità dell'amministrazione comunale grossetana?"***

Assocond/Conafi della Toscana, Associazione impegnata nella tutela dei condomini e nella difesa degli acquirenti di immobili in costruzione dal rischio del fallimento del venditore, ha indetto questa conferenza stampa per fare il punto sullo stato della vicenda che riguarda Bruno Falzea, i problemi del quale hanno dato luogo nello scorso mese di maggio ad una clamorosa manifestazione di denuncia e di richiesta di aiuto, tenutasi in città per 15 giorni nel maggio dell'anno appena trascorso e concretizzatasi in un duro SCIOPERO DELLA FAME, nonché in vari incontri e dibattiti, volti a richiamare l'attenzione delle istituzioni locali, prima di tutte del Comune di Grosseto .

Bruno Falzea, nostro associato, è impiegato come funzionario dello Stato presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e da 16 anni si oppone ad uno dei tanti opachi affari edilizi realizzati e conclusosi, come da manuale, con un fallimento immobiliare, avendosi egli impegnato ad acquistare ed avendo pagato una casa in cooperativa, costruita in regime di edilizia convenzionata, avviatosi grazie all'impulso del Comune di Grosseto e sotto la "vigilanza" dei suoi Uffici.

Il fallimento del costruttore, l'impresa BIEMME COSTRUZIONI di Bardi & Melani s.n.c., col coinvolgimento di Bruno Falzea, è stato reso possibile anche grazie ai ritardi ed alla confusione prodotti dal Comune di Grosseto nel far valere ed affermare il "**PUBBLICO**

**INTERESSE**” ed i diritti delle famiglie che avevano pagato le case costruite, le avevano poi occupate in base ad un atto di legittima assegnazione, avendo riposto la propria fiducia e tutti i propri risparmi in un programma di costruzioni che vedeva coinvolta in prima persona la pubblica amministrazione.

L'area sulla quale sono stati costruiti gli alloggi, infatti, venne ESPROPRIATA dal Comune per la realizzazione di un intervento PEEP (Piano per Edilizia Economica e Popolare) in località denominata “Fosso dei Molini” ed essa, proprio per rispettare le finalità di **“PUBBLICO INTERESSE”** stabilite dalla legge, venne concessa non in proprietà, bensì in **diritto di superficie per 99 anni** ai beneficiari di quel programma di interventi edilizi (cioè alla BIEMME COSTRUZIONI prima, che avrebbe dovuto poi trasferire quel diritto e la proprietà delle case ai legittimi assegnatari).

La Convenzione che venne stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni, aveva stabilito che il concessionario (cioè la Biemme) avrebbe dovuto realizzare alloggi di tipo popolare e che, proprio per garantire gli Assegnatari del buon esito dell'intervento e che sia le somme versate dai promissori acquirenti alla BIEMME COSTRUZIONI, che le altre agevolazioni pubbliche delle quali l'Impresa poté disporre per l'esecuzione dell'intervento, effettivamente contribuissero nella realizzazione del **PUBBLICO INTERESSE** previsto dalla legge, avrebbe dovuto trasferire la proprietà a cittadini in possesso di particolari requisiti di reddito e di altre caratteristiche, rigorosamente fissate dalla normativa.

La Convenzione, inoltre, stabiliva l'obbligo della BIEMME COSTRUZIONI snc di inserire nel contratto preliminare una clausola riportante il proprio obbligo di consegnare agli assegnatari una FIDEJUSSIONE bancaria o assicurativa a garanzia di tutte le somme versate in acconto del prezzo e di quelle che sarebbero state versate successivamente in corso di costruzione, sino alla stipulazione del definitivo contratto di trasferimento della proprietà. Ed, udite, udite, copia delle fideiussioni doveva essere trasmessa al Comune che avrebbe dovuto **“accertarne la congruità e la loro corrispondenza alla Convenzione”**!

Il concessionario (cioè sempre la Biemme), inoltre, poteva disporre della erogazione di un finanziamento (mutuo) agevolato, assistito dalla garanzia dello Stato.

In quelle condizioni, riuscire a non portare a termine l'intervento oppure a non realizzare le cose per bene e nel **“PUBBLICO INTERESSE”** avrebbe richiesto, a nostro sommo parere, molta più capacità di quanta ce ne sarebbe voluta per fare l'esatto contrario (ci fossero ancora oggi le condizioni, per le imprese costruttrici, di realizzare interventi edilizi in questi termini!!!!).

Già dal momento della stipulazione dei contratti preliminari, infatti, i principali impegni che il Costruttore ed il Comune avevano stabilito in nome del **“PUBBLICO INTERESSE”**, non vennero rispettati:

- a) Già nei contratti preliminari che la BIEMME stipulò con gli assegnatari non era previsto né specificato alcun obbligo di consegnare le fideiussioni;
- b) Il comune di Grosseto non ha mai chiesto all'impresa costruttrice, di consegnare agli acquirenti la fideiussione per conto degli assegnatari, ma le chiese e le ottenne solo per un limitato numero di alloggi dei quali acquistò la proprietà;

- c) L'amministrazione non mai ha controllato né verificato che, nello svolgimento dei rapporti economici che l'impresa creava con gli assegnatari proprio in forza di quella "CONVENZIONE", venissero rispettate le condizioni stabilite dalle leggi sull'edilizia agevolata e convenzionata: coloro che si erano impegnati ad acquistare le case, infatti, dovettero anticipare all'impresa anche i soldi che il Costruttore avrebbe dovuto incassare come erogazioni del mutuo agevolato, acceso con la garanzia dello Stato;
- d) Nel corso dei lavori l'impresa apportò varie modifiche al progetto originario, riuscendo a far qualificare come superfici e volumi di proprietà esclusiva porzioni del fabbricato che avrebbero dovuto essere destinate a servizi collettivi e comuni;
- e) Alla fine dell'intervento, in un continuo e cangiante balletto di cifre, gli Uffici del Comune di Grosseto hanno sempre preso per buone, senza mai verificarle, le misure e le dichiarazioni dell'impresa, riconoscendo ad essa costi di costruzione illegittimi e non dovuti. Per sette volte (SETTE VOLTE) gli Uffici hanno certificato (senza mai avere svolto sopralluoghi e controlli) un costo di costruzione ogni volta diverso da quello certificato precedentemente, prima aumentandolo, poi diminuendolo, poi aumentandolo di nuovo, senza dare alcuna possibilità agli assegnatari di interferire nella arbitraria formazione di questi costi e non tenendo mai conto delle segnalazioni e dei reclami degli assegnatari (nel caso di BRUNO FALZEA, geometra, funzionario dell'Ufficio del Territorio, c'era e c'è molta dimestichezza con questi dati);
- f) Alle richieste di chiarimento ed ai reclami presentati da Bruno Falzea presso gli Uffici del Comune, non veniva mai data risposta, i documenti comprovanti i dati ed i criteri attraverso i quali gli Uffici del Comune davano per buone le richieste della BIEMME di aumento del costo di costruzione, venivano tenuti nascosti ed ancora oggi non è possibile ottenere dall'Ufficio competente la copia integrale e fedele di queste carte;
- g) Persino alla magistratura, mentre si è sviluppata la interminabile vicenda giudiziaria sopportata da Bruno Falzea, gli Uffici del Comune hanno via via fornito costi di costruzione che smentivano quelli comunicati in precedenza, aumentandoli, diminuendoli, aumentandoli di nuovo, poi di nuovo riducendoli, senza mai accettare un contraddittorio con gli assegnatari PAGATORI e prendendo per buoni (senza mai aver svolto verifiche) solo i dati forniti dal costruttore.

Così è potuto accadere che, nel tempo di questa lotta per la trasparenza e la giustizia, condotta da Bruno Falzea (cioè dopo 9 anni), i ritardi, le omissioni ed i continui cambiamenti delle certificazioni del Comune di Grosseto, rendevano possibile il fallimento dell'Impresa, con la conseguenza che Bruno, che aveva già pagato da anni per intero il prezzo pattuito al compromesso ed anche più di quello, ma ancora non aveva potuto stipulare il contratto compravendita, non essendo ancora stato stabilito chiaramente quale avrebbe dovuto essere il prezzo dovuto, è stato coinvolto nelle azioni della curatela fallimentare e nell'incubo delle cancellerie, degli ufficiali giudiziari, etc...

Anche in questa parte della vicenda sofferta da Bruno Falzea, si sono verificati fatti gravi e vergognosi, prodotti da una "macchina fallimentare" nella quale i vari protagonisti che si sono affacciati sul palcoscenico di una commedia, hanno fatto e detto cose contrarie ai più elementari principi del diritto facendo venire meno la credibilità di una procedura

giudiziaria che essi si può sommessamente ritenere volta ad arricchire tutti, proprio tutti, tranne che i danneggiati.

Non sarà per caso, forse, che la Procura della Repubblica di Grosseto ha deciso discutere la richiesta depositata per conto di Falzea contro l'archiviazione di un esposto nel quale si denunciava il comportamento tenuto in questi anni da funzionari del Comune di Grosseto che ricoprivano responsabilità nel procedimento amministrativo riguardante questo intervento edilizio.

Questa Associazione, che ha sostenuto Bruno Falzea durante lo sciopero della fame e durante gli anni più recenti di questa incredibile vicenda, di quelle che si verificano solo in Italia, si augura che la magistratura voglia, con minore approssimazione di quanto sia stato fatto in precedenza, accertare i fatti, raccogliere documenti e prove di un comportamento della pubblica amministrazione, o di suoi funzionari, segnato quanto meno da gravi inefficienze, da ritardi, da pressapochismo e dalla assoluta mancanza nello svolgimento di qualsiasi pur minima e credibile verifica!

Né sarà un caso, ancora, che proprio la Sezione Fallimentare del Tribunale di Grosseto sia scossa da ulteriori inchieste di una Procura, attivatasi precisamente in seguito alla denuncia di un giudice delegato di quello stesso Tribunale. E' segno anche quello, dopo il caso clamoroso che ha sconvolto la Sezione fallimentare del Tribunale di Firenze, che certe procedure dimostrano di essere affollate e condizionate da pletore di "clientes", da schiere di "addetti", ai quali altro non interessa che un anno di più, ancora un incarico, e via consumando tempo, risorse e denari che riducono certi meccanismi al peggior servizio che lo Stato possa prestare ai suoi cittadini. Qualcuno si scandalizza, forse? Me se lo sanno anche i muri come vanno queste cose!

Va infine nuovamente chiamato in causa il Sindaco di Grosseto, Dott. Bonifazi, al quale nello scorso mese di maggio, durante lo sciopero della fame, avevamo rivolto la preghiera di tenere su questa vicenda un comportamento che segnasse una qualche discontinuità, rispetto a quello dei suoi predecessori. Il Dott. Bonifazi ci ricevette nel suo ufficio ed in presenza di circa 40 cittadini di Grosseto, assicurandoci che avrebbe fatto in modo di far incontrare l'Assocond/CONAFI, Bruno Falzea ed il suo avvocato con i Funzionari del Comune che si erano occupati ed ancora si occupavano dell'intervento edilizio realizzato dalla BIEMME Costruzioni!

Fu proprio dietro quell'impegno, che Bruno decise di interrompere lo sciopero della fame e di togliere il presidio che era stato sistemato davanti al palazzo Comunale. Tutti ci dicemmo che il Dott. Bonifazi aveva dimostrato ben altra attenzione rispetto ai suoi predecessori!

Peccato che dopo tre giorni ricevemmo una nota del primo cittadino con la quale ci venne trasmessa l'ennesima ed onusta certificazione degli Uffici con la quale, per l'ennesima volta, si cambiavano nuovamente le cifre e le carte in tavola e si sparavano costi di costruzione campati in aria. E con questa "certificazione" degli Uffici, il Dott. Bonifazi, ci comunicava che la questione era morta lì e che non c'era da aspettarsi né di verificare i documenti in possesso dell'amministrazione, né di partecipare ad incontri con i Funzionari, né di avere ulteriori colloqui!

Esprimendo piena fiducia nella magistratura, nella sua azione e nelle sue decisioni, riteniamo tuttavia che il caso di Bruno Falzea non può essere affrontato e risolto dai giudici, ma che esso debba tornare a coinvolgere ed interessare la stessa autorità, il Comune di Grosseto, che ha generato tutti questi equivoci, inesattezze, confusione.

Se sarà la magistratura rileverà comportamenti lesivi dei doveri e della diligenza dei funzionari pubblici, cui è riferito quanto denunciato da Bruno Falzea, l'accertamento e l'eventuale condanna di responsabili potrà forse servire a ristabilire alcune verità.

Ma il problema di Bruno oggi è quello che, pur avendo egli già pagato da anni per intero il prezzo della casa di cui è assegnatario (ma anche più di quello), pur avendo sopportato 16 anni di indicibili vicissitudini processuali e giudiziarie, di mortificazioni, di disagi e di terrore psicologico, egli rischia concretamente di vedere venduta la sua casa all'asta e di finire in una strada!

Di fronte a questa situazione il Comune avrebbe il dovere di far valere almeno oggi quell' "**INTERESSE PUBBLICO**" che ha dato origine a tutta la vicenda: per assurdo, infatti, se la casa venisse venduta all'asta, infatti, chiunque potrebbe acquistarla, anche chi non avesse i "requisiti" di reddito e personali che Bruno Falzea ancora possiede, da 16 anni! Si verrebbe creare la situazione nella quale anche chi non ha diritto ad accedere all'edilizia popolare potrebbe, per pochi soldi, acquistare una casa costruita col contributo della collettività!

Per questa ragione questa Associazione rinnova al Sindaco di Grosseto l'invito a riconsiderare tutta la situazione, a rendere possibile la verifica di dati e di atti dei quali si ha fondato sospetto di inattendibilità e, per l' "**INTERESSE PUBBLICO**" dal quale tutta questa vicenda è nata e si è sviluppata, a compiere quegli atti di autotutela della pubblica amministrazione che la situazione richiede e, cioè: la revoca della Convenzione (che è stata palesemente violata, in più punti essenziali, dalla fallita BIEMME) la ricognizione dell'esatto costo di costruzione dell'alloggio (basata su verifiche e sopralluoghi in loco, non su dichiarazioni e planimetrie fasulle prodotte dall'Impresa) e, conseguentemente, la assegnazione a Bruno Falzea della casa che ha già interamente pagato e della quale da almeno 14 anni attende dividersi riconosciuta la proprietà!

Questa sarebbe giustizia!

p. ASSOCOND/CONAFI  
Comitato Regionale della Toscana  
Adriano La Rocca

Per ulteriori ragguagli ed informazioni:  
contattare Domenico COTRONEO  
347/6455251