

Raccomandata A. R.

AL COMUNE DI GROSSETO

- Ufficio Urbanistica
Casa Edilizia Pubblica
c. a. Ass.^{re} Enzo Turbanti
- Ufficio Legale
c. a. avv. S. Cruciani
- c.a. Segretario Generale

e p. c. All' AMMINISTRATORE
DEL CONDOMINIO

Scrivo la presente in nome e per conto del sig. Bruno Falzea.
Dopo esame della relativa documentazione, il sottoscritto procuratore, unitamente ai tecnici, è venuto a conoscenza che da codesto spett.le Comune è stato approvato il PROGETTO DI SANATORIA del Piano Sottotetto, in base all'art. 13 della legge 28-02-85 N° 47, presentato dal geom. Roberto Serafini su incarico della ditta BIEMME Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, in nome e per conto delle Ditte Proprietarie per cambio di utilizzo dei locali situati al piano sottotetto dell'edificio posto in Grosseto in via Mozart ai civici 17-19-21-23.

In merito si fa presente che:

- 1) La Biemme ha richiesto tale sanatoria con P.E. n° 98/1237 in nome e per conto delle Ditte Proprietarie asserendo (all. n° 1) che le stesse sono esclusivamente quelle che hanno acquistato l'alloggio posto al 2° piano (3° f. t.).
- 2) L'Ufficio Tecnico Comunale, addetto all'esame della pratica, avrebbe dovuto, da un minimo controllo, rendersi conto immediatamente che il fabbricato in oggetto ricade in **zona P.E.E.P.** e che il progetto approvato per la costruzione dello stesso prevedeva locali tecnici situati al 3° piano (4° p.f.t.) da adibire a stenditoi coperti e serbatoi idrici oltre a stenditoi all'aperto ad uso di **tutti gli alloggi**, non solo quelli del 2° piano in rispetto delle Norme riguardanti L'Edilizia Agevolata Convenzionata in cui rientrava tale realizzazione. Pertanto non esiste alcun documento fra quelli progettuali iniziali che ne preveda l'uso esclusivo da parte dei proprietari di alcun alloggio; al contrario, oltre alla logica, sia la Relazione Tecnica del 25-10-90, sia il Computo Metrico-Estimativo del 15-05-91, sia i

Q.T.E. (iniziale e finale) nei quali sono riportate tutte le superfici dei 16 alloggi (8 posti al 1° piano e 8 posti al 2° piano, di tipologia identica sulla verticale), sia i calcoli relativi alla Superficie Virtuale dell'edificio, sia il Certificato di Conformità del 30-03-1996 tutti redatti dal progettista ing. A. Ludovico, provano la comproprietà di tali superfici. Le Norme relative all'Edilizia Economica Agevolata Convenzionata, che dettano i criteri per l'esecuzione e l'assegnazione delle costruzioni da eseguire in zone previste dal P.R.G., specificatamente considerano all'art. 2, voce GLI ORGANISMI ABITATIVI, comma 2.5 pg.19 e 2.12 pg. 20 del B.U.R.T. n° 64 del 22-11-89 (all. n° 2), "fra le superfici non residenziali, un luogo di deposito e ripostiglio **per ogni nucleo familiare** ed inoltre eventuali **locali o spazi ad uso collettivo** finalizzati a trasferire il carico fruitivo dell'alloggio (depositi, lavanderie, **stenditoi** ecc.)....." pertanto ad uso di tutti i proprietari degli alloggi previsti. Quanto qui riportato è confermato pure dal Rapporto/Informativa del 27-04-95 (all. n° 3), settore Ufficio Edilizia Privata, che al 1° comma, 5° e 6° rigo, definisce i 612,59 mc. in eccedenza relativi ai volumi tecnici, **come depositi occasionali**. Inoltre la Relazione delle Norme Tecniche (all. n° 4) all'art. 6, voce Norme Progettuali, lettera a) DATI DIMENSIONALI DEI FABBRICATI, comma 2° riporta: "A tali quantità vanno aggiunte quelle relative alle volumetrie di PARTI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Garages, **Stenditoi**, Vani tecnici) ecc.." Anche nelle voci del Capitolato Speciale, allegato A agli Atti Preliminari di Compravendita, ed alle voci relative alle Caratteristiche Strutturali e di finitura a parziale modifica dello stesso, si riscontra l'identità, sia progettuale, che di esecuzione, fra gli alloggi del 1° e del 2° piano di tutte le voci che li compongono. Per quanto brevemente premesso, la Biemme avrebbe dovuto chiedere l'autorizzazione a **tutti i proprietari dei 16 alloggi** che fanno parte dello stabile prima di sottoporre ad approvazione il progetto su citato, e non solo ai proprietari degli 8 alloggi del 2° piano dei quali ne asserisce, in modo illecito, la proprietà esclusiva.

- 3) A proposito della presentazione del progetto sorge spontanea una domanda che la S.V. si porrà senza dubbio: perché la Biemme, presumibilmente all'insaputa dei proprietari degli alloggi posti al 1° piano, ai quali ha sottratto la comproprietà di detti locali tecnici, si preoccupa di far approvare un cambio di destinazione di un fabbricato del quale non è più proprietaria da alcuni anni assumendosene tutta la responsabilità (all. n° 5)? Probabilmente perché, essendo in corso una causa civile ed una penale relative al fabbricato in oggetto, la Biemme spera di sanare con tale operazione, con l'autorizzazione degli "Organi Competenti" (il Comune di Grosseto), **una situazione di fatto** (uso del piano sottotetto da parte dei soli proprietari degli alloggi dei secondi piani) **per farla diventare una situazione di diritto**.
- 4) Negli elaborati presentati dal geom. Roberto Serafini non figura la localizzazione delle autoclavi che sono state installate in sostituzione dei serbatoi idrici. Tali autoclavi sono state realizzate abusivamente e localizzate sotto le rampe delle scale al p.t. di tutti i vani scala del fabbricato. Ciò è avvenuto sempre durante l'esecuzione dei lavori perché rientrava nei programmi illeciti dell'Impresa - che

infatti aveva premeditadamente riportato negli atti preliminari di compravendita stipulati sin dal 1991 l'installazione di un'autoclave, in contrasto con gli elaborati progettuali, quindi ben sette anni prima della richiesta di sanatoria del cambio di destinazione di che trattasi - allo scopo di vendere i locali tecnici in proprietà esclusiva, a nostro parere illecitamente, ai soli proprietari degli alloggi del 2° piano.

- 5) Mentre nel progetto originale era previsto un serbatoio idrico a servizio dei due alloggi posti sulla stessa verticale al 1° e 2° piano, allo stato attuale un'autoclave è a servizio di 4 alloggi. Come si può dichiarare, e pensare che si possa far credere che il serbatoio idrico dovesse servire esclusivamente l'alloggio posto al 2° piano e non anche quello sottostante del 1° piano? Il Comune di Grosseto con Rapporto/Informativa del 27-04-95 ha riconosciuto alla Biemme il recupero della somma di £ 22.985.602 per aver erroneamente calcolato degli oneri concessori relativi a detti volumi tecnici. **Ciò è potuto avvenire perché questi depositi occasionali sono stati considerati di uso collettivo e quindi di proprietà di tutti gli acquirenti.**
- 6) **Non è ammissibile** in questo caso il rilascio di una Concessione "salvi i diritti dei terzi" in quanto la costruzione di che trattasi **non** è un fabbricato di proprietà privata, ma è stato realizzato su terreno dato dal Comune in **concessione** all'Impresa per la costruzione di alloggi relativi a EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA da realizzarsi in base alle leggi n° L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88 citate anche nella CONVENZIONE stipulata, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, tra la Società BIEMME Costruzioni S.n.c. ed il COMUNE di GROSSETO in data 06/09/1991.

Tutto ciò premesso,

si chiede

alla S.V. Ill.ma di voler **annullare** la Concessione in Sanatoria sopra citata relativa al cambio d'uso dei locali situati al piano sottotetto presentata dal geom. Serafini per conto della Biemme Costruzioni in quanto richiesta dalla stessa Ditta per conto dei soli proprietari degli alloggi del 2° piano (8 proprietari su 16), oppure subordinare il rilascio della stessa Concessione al ripristino delle condizioni originali di progetto che prevedevano, come prevedono le norme che regolano l'Edilizia Agevolata Convenzionata, l'uso dei locali siti al 3° piano e dello stenditoio scoperto a **tutti i proprietari** del 1° e 2° piano relativamente ad ogni vano scala.

Si rileva che alcuni componenti della Commissione Edilizia che hanno esaminato la suddetta pratica di sanatoria sono ben a conoscenza della problematica relativa al fabbricato in oggetto, in quanto funzionari responsabili dell'emissione di determinati atti, impugnati nelle opportune sedi, in quanto illegittimi; ci potrebbero quindi essere anche dei motivi d'incompatibilità, che fin d'ora si sottolineano.

Si informa la S.V. che in caso di esito negativo alla presente saremo costretti, nostro malgrado, di ricorrere all'autorità giudiziaria.

Grosseto li 24-03-1999

Con osservanza
avv. A. De Cesaris



Con parere tecnico: ing. Sarino Luppino



ing. Attilio Regolo

