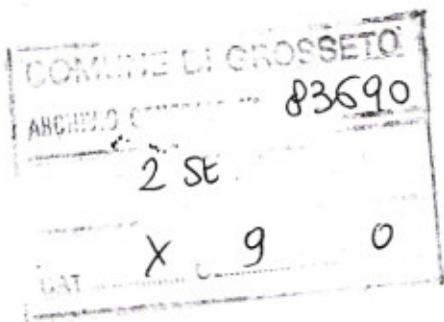




COMUNE DI GROSSETO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA/PUBBLICA
Viale Sonnino, 50 - 58100 Grosseto
Tel. 0564/488635-Fax 0564/488658
Edilizia Pubblica



Li - 2 SET. 1999

STUDIO LEGALE
AVV. ANDREA DE CESARIS
VIA AQUILEIA, N. 63
58100 GROSSETO

AL SIG. FALZEA BRUNO
VIA MOZART, N. 23
58100 GROSSETO

AL DIFENSORE CIVICO
DR. RUSSO
C/O COMUNE DI GROSSETO
P.ZZA DUOMO
SEDE

In riferimento alle richieste da Lei formulate in nome e per conto del Suo cliente Sig. Bruno Falzea di cui alla lettera raccomandata a/r prot. n. 28054 del 26.03.1999 ed a quanto successivamente richiesto da quest' ultimo con istanza prot. n. 47998 del 19.05.1999, questa Amministrazione, nel condividerne i contenuti, trasmette, in allegato alla presente, la relazione del Segretario Generale Dr. Paolo Salvi, di cui alla nota prot. n. 82534 del 31.08.1999 di approfondimento degli aspetti evidenziati dal Sig. Falzea, nella citata istanza, avendo preso visione del fascicolo ad esso intestato.

Si fa ulteriormente presente che i rilievi e le considerazioni svolte in ordine alla pratica in argomento, richiamano puntualmente e compiutamente le considerazioni espresse nel parere fornito in data 5.6.1998 prot. n. 55526 dall' Avv. U. Gulina, consulente incaricato dal Comune nella fattispecie.

GC/FF/



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Franco Tarsi)

ASSESSORE
GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO
(Enzo TURBANTI)

falz/bm



COMUNE DI GROSSETO

82534		
1		
CAT. XI	CL. 9	PAGE 0

27 agosto 1999

Dott. Franco Tarsi

Sede

Oggetto: Bruno Falzea – Intervento area PEEP Fosso dei Molini – Lotto n. 9.

Ho preso visione del fascicolo relativo alla istanza presentata dal sig. Bruno Falzea di revoca della concessione in sanatoria accordata alla Biemme Costruzioni Srl per un intervento da questa realizzato in area PEEP loc. Fosso dei Molini.

Al riguardo devo rilevare quanto segue. Le questioni sollevate dal sig. Falzea investono i seguenti tre profili:

- La conformità degli alloggi realizzati alle vigenti norme urbanistiche di PRG e le specifiche del PEEP e pertanto la legittimità della richiesta di concessione in sanatoria;
- La sussistenza di eventuali profili di illiceità nel comportamento complessivamente seguito dalla Biemme nei confronti del sig. Falzea in ordine al congruaggio del prezzo di adeguamento dell'alloggio, della sottrazione di spazi collettivi dell'immobile alla disponibilità dei singoli assegnatari;
- Se il comportamento presuntivamente illecito tenuto dalla Biemme nei confronti del Falzea od altri assegnatari di cui al punto sub a) e le destinazioni diverse impresse con la concessione in sanatoria ad una parte dell'immobile, costituiscano violazione della disciplina convenzionale intervenuta fra il Comune concedente e la Biemme concessionaria o della disciplina pubblicistica che presiede alla realizzazione dell'intervento nell'ambito del PEEP, tale da richiedere un intervento del Comune a tutela indiretta anche della posizione del Falzea o di eventuali ulteriori aventi causa.

Orbene, sembra allo scrivente, sulla scorta della voluminosa documentazione dover concludere quanto appresso.

Quanto alla prima questione, è da ritenersi che sotto il profilo urbanistico e della normativa di piano per la edilizia economica e popolare che urbanisticamente regola la realizzazione dell'intervento (volumetria, tipologia edilizia, altezza dei manufatti ecc) la destinazione dei locali del sottotetto ad uso degli assegnatari del 2° piano ferma restando la loro non residenzialità e la installazione degli autoclavi in posizione diversa rispetto a quelli progettualmente previsti, non alteri la disciplina che governa la realizzazione dell'immobile, così come è stata di fatto conseguita.

In altre parole le norme del PRG e del PEEP ben consentivano che il fabbricato potesse sorgere perseguendo l'attuale consistenza e distribuzione.

Falzea

Potrà verificarsi che la mutata destinazione del sottotetto da destinazione collettiva a destinazione degli alloggi posti al 2° piano, possa aver realizzato una lesione del contratto di compravendita o del preliminare di compravendita, ovvero dell'atto di prenotazione dell'immobile nei quali fosse prevista l'assegnazione a favore di tutti i condomini, nel qual caso i contraenti dovranno tutelarsi nelle forme ordinarie di azione legale.

Potrà altresì essersi verificata una immutazione dello schema concessorio o delle altre norme pubblicistiche che provvedono alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, nel qual caso residua sul Comune una attività rientrante nelle considerazioni che saranno svolte a proposito del quesito di cui al sub c). Sta di fatto che non mi sembra che l'attività edilizia passata e lo strumento concessorio relativo, siano tali da violare la normativa "de qua". Per dirla più chiara uno è l'aspetto di conformità urbanistica che rientra nei parametri valutativi dell'A.C., e che può essere invocata sotto tale stretto profilo anche dal solo costruttore per ripristinare la legittimità dell'intervento edilizio, altri invece, sono i riflessi che l'attività concessoria rileva sulle posizioni soggettive degli assegnatari nelle loro diverse qualificazioni di proprietari o prenotatari di alloggio (tutelabili nella azione giudiziaria e non a caso ogni concessione è fatta con salvezza del diritto dei terzi) e nei confronti del rispetto della convenzione di concessione dell'area e di costruzione ai fini della realizzazione del PEEP, vale a dire che sussistendo tale violazione della convenzione, l'A.C. dovrebbe rilasciare la sanatoria sotto l'esclusivo profilo urbanistico oltre che con salvezza dei diritti dei terzi, anche con la riserva di revocare, decadere o comunque sanzionare la integrata vulnerazione al rapporto concessorio ai fini PEEP.

Analoghe conclusioni vanno svolte in ordine al sub b) e sub c). La lamentata riduzione della consistenza della superficie dell'appartamento del sig. Falzea e l'entità del prezzo, richiamano le precise e puntuali considerazioni svolte dal legale del Comune avv. Gulina nel parere portato a conoscenza dell'interessato e datato 22.5.98, sulle quali lo scrivente non ha motivo di dissociarsi, in ordine al concretizzarsi di ipotesi che ne richiedano l'intervento sanzionatorio nei confronti della Società Biemme per il venir meno del rispetto della convenzione intervenuta con l'A.C.

Con la implicita constatazione che i fatti ascritti integrassero lesioni di posizioni soggettive del sig. Falzea, questo potrà tutelarsi adeguatamente.

L'unico elemento di incertezza, sotto tale profilo, resta il rispetto dei parametri edilizi contenuti nel QTE. Ma in ordine a tale aspetto lo scrivente non è in condizioni di esprimere un giudizio approfondito. Sembra tuttavia "ictu oculi" che il rispetto di tale QTE dovrebbe coinvolgere il CER come ente erogatore dei benefici di finanziamento.

Il Segretario Generale
Dott. Paolo Salvi