

TRIBUNALE DI GROSSETO

ALL'ILL.MO SIG. PRESIDENTE DOTT. MICHELE SFRECOLA

Il sottoscritto Bruno Falzea, nato l'08/02/56 a Reggio Calabria e residente a Grosseto in via Mozart n° 23, in merito al procedimento n° 1421/02 V.G., instaurato dal sottoscritto, difeso dall'avv. Andrea De Cesaris, contro l'ing. Alessandro Ceciari, l'ing. Paolo Candini e il dott. Leo Sarti, tutti difesi dall'avv. Massimo Ceciari, avente ad oggetto opposizione avverso il decreto del G.O.A. avv. Quattiero Quattieri emesso in data 04/11/02, inerente la liquidazione del compenso per redazione di C.T.U., fa presente quanto segue:

- La prima udienza si è tenuta il giorno 12/12/02 ed il Collegio era composto dai sigg. Giudici: Dr. Michele Sfrecola in qualità di Presidente, Dr. Sergio Compagnucci e la Dott.ssa Marina Perrelli, quest'ultima in qualità di relatore;
- Alla seconda udienza, che si è tenuta il giorno 30/01/03, il Collegio non era composto dagli stessi Giudici della udienza precedente, infatti il Dr. Sergio Compagnucci veniva sostituito dal Dr. Vincenzo Pedone.
- Alla terza udienza, che si è tenuta il giorno 27/02/03, l'esponente sperava che il Collegio fosse composto come alla prima udienza, o quantomeno, che al posto del dott. Compagnucci, ci fosse altro Giudice comunque diverso dal dott. Pedone, invece, anche questa volta, era presente lo stesso Giudice.

In relazione a quest'ultimo Giudice si deve far presente che, quando prestava servizio alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, in qualità di P.M. si era occupato del procedimento penale n° 1229/95 R.G. n.r. e n° 1338/96 G.I.P. riguardante esposti denunce querele presentate dal sottoscritto, ma con il suo comportamento aveva disatteso tutte le aspettative di Giustizia. Ciò è riscontrabile in alcune delle tante circostanze che qui di seguito si riportano:

- Il 19/10/96 avvisava il sottoscritto di aver presentato al Giudice per le indagini preliminari, richiesta di archiviazione;
- In seguito a questo avviso il 31/10/96 veniva presentato atto di opposizione alla richiesta di archiviazione nonché richiesta motivata di prosecuzione delle indagini preliminari;
- Il P.M. Vincenzo Pedone successivamente si limitava a conferire incarico di Consulenza Tecnica all'arch. Giancarlo Tesei, in data 08/05/97;
- Il suddetto Consulente il 22/07/97 depositava la Sua Relazione Tecnica con la quale riconosceva gran parte delle ragioni addotte dal sottoscritto e le confermava nelle Controdeduzioni al contenuto della memoria dell'avv. Guidoni, depositate il 22/09/97;
- Il 17/02/98 il dott. Pedone formulava revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/96, avendo la disposta C.T. evidenziato fatti che, alla luce dell'esposto avanzato da Falzea Bruno in data 06/02/98, indicavano la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e, comunque, imponevano lo svolgimento di ulteriori indagini (allegata copia);
- Alla Relazione Tecnica e relative controdeduzioni, inspiegabilmente non si dava la giusta e dovuta considerazione che meritavano, infatti il 04/03/99, il P.M. Vincenzo Pedone disponeva nuova redazione del verbale di Consulenza Tecnica di conferimento dell'incarico, all'arch. Marco Jodice, il Consulente vista la complessità dei quesiti, chiedeva un termine di sessanta giorni;
- In data 16/07/99, il sottoscritto depositava alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, memoria (allegata in copia), con la quale si configurava a carico della Biemme Costruzioni anche il reato di estorsione;
- Il C.T. Marco Jodice ultimava la sua Relazione Tecnica in data 16/03/00 (allegata in copia) ma la depositava il 13/12/00;
- Il 13/07/01 il sottoscritto depositava alla Procura della Repubblica, istanza (allegata in copia) con la quale chiedeva, tra l'altro, che gli venisse fissato un appuntamento per essere ascoltato in merito

alla vicenda; la settimana precedente la presentazione di questa istanza, l'opponente aveva incontrato al Tribunale il dott. Vincenzo Pedone e stante il lungo tempo trascorso senza più ricevere notizie, gli chiedeva a quale stadio di indagini si trovasse il procedimento penale, questo P.M. pur ricordandosi bene del sottoscritto, in merito alla domanda postagli, rispondeva dicendo: <<abbia pazienza ma non mi ricordo>>! Dopo questa risposta, l'esponente preannunciava al dott. Pedone, che sarebbe andato a trovarlo in Procura, la successiva settimana;

- Subito dopo questa istanza, il sottoscritto invece, riceveva il secondo avviso emesso dal P.M. Vincenzo Pedone con il quale faceva presente di aver presentato al Giudice per le indagini preliminari, richiesta di archiviazione; questo avviso veniva notificato presso lo studio dell'avv. Andrea De Cesaris il 18/07/01;

- L'anzidetta richiesta di archiviazione veniva consegnata al sottoscritto nel pomeriggio del giorno 19/07/01. L'indomani l'esponente si recava in Procura per prendere visione e copia degli atti, ma trovava chiusa sia la segreteria che l'ufficio del P.M.. Domandava ad un impiegato e veniva a sapere che sia il dott. Pedone e sia la sua segretaria, sig. Antonella Carraro, erano in ferie. A questo punto si rivolgeva ad un Cancelliere, il quale si attivava presso il Responsabile della cancelleria, così l'ufficio veniva aperto e consentito l'accesso;

- Il 28/07/01, si depositava il secondo atto di opposizione all'archiviazione, al quale il sottoscritto in questa sede si riporta integralmente (allegando copia). L'ing. Sarino Luppino, C.T.P. del sottoscritto, con poca disponibilità di giorni in quanto nella circostanza si trovava a Roma, redigeva controdeduzioni alla Relazione Tecnica D'Ufficio dell'arch. Marco Jodice, sottoscritte anche dall'avv. Andrea De Cesaris (allegate in copia). L'altro C.T.P., ing. Attilio Regolo, anche se in un primo momento sembrava favorevole a predisporre queste controdeduzioni, in attesa del rientro dell'ing. Luppino, di fatto non si rendeva disponibile, probabilmente anche perché il sottoscritto aveva manifestato l'intenzione, se si fosse reso necessario, di denunciare il dott. Vincenzo Pedone, al punto tale che questi esclamava: <<vuole denunciare l'amico Pedone>>!?

- Il 23/10/01 il Procuratore della Repubblica, dott. Tito Salerno, fissava un appuntamento al sottoscritto, il quale in occasione di un brevissimo incontro avuto in precedenza, aveva chiesto che fosse presente anche il dott. Pedone. Durante questo incontro si pronunciavano frasi di una certa delicatezza, in quanto si attribuiva al dott. Pedone di non aver affrontato l'incarico del procedimento penale a lui assegnato secondo coscienza. Il dott. Pedone faceva presente, tra l'altro, al sottoscritto: <<...se lei vuole denunciarmi, lo faccia pure perché io non le toglierò il saluto...>>. Il Falzea replicava: <<...io non so cosa farmene del suo saluto, desidero semplicemente che lei faccia il suo dovere...>>. Sempre durante l'incontro, il sottoscritto inoltre manifestava apertamente al dott. Tito Salerno **di non avere più fiducia nel dott. Pedone e chiedeva, qualora si fosse reso necessario di presentare altre querele, a chi le avrebbe assegnate.** A questo punto interveniva nuovamente il dott. Pedone, **il quale faceva presente che sarebbe stato lui stesso non più favorevole ad occuparsi di procedimenti relativi all'opponente.** In merito a questo incontro l'Ill. Sig. Presidente, se lo riterrà opportuno potrà rivolgersi all'Ill. Sig. Procuratore per avere conferma sui fatti ed eventuali ulteriori notizie;

- Il 19/04/02 il sottoscritto presentava alla Procura della Repubblica, denuncia – querela nei confronti di funzionari ed amministratori del Comune di Grosseto e per conoscenza inviava copia alla Procura Generale della Repubblica presso la Corte d'Appello di Firenze;

- Il 05/06/02 in seguito ad istanza, la Procura comunicava al sottoscritto che risulta l'iscrizione suscettibile di comunicazione riguardante il procedimento penale n° 02/2842 NI contro ignoti per violazione art. 323 C.P. in danno di Falzea Bruno, **procedimento assegnato al dott. Paolo Calabria;**

- Il G.I.P., dott. Marco Mezzaluna, dopo circa un anno dalla presentazione dell'opposizione alla richiesta di archiviazione, in data 11/06/02, faceva notificare avviso (allegato in copia) con il quale, fra l'altro, **considerava scarno il contenuto della richiesta del P.M.** e disponeva la fissazione dell'udienza in Camera di Consiglio per il giorno 2 luglio 2002 ore 9,00 e segg. presso aula G.I.P./G.U.P., piano 4°. Questo piano, al Catasto Urbano, risulta essere l'ultimo dell'immobile,

invece l'aula del G.I.P. si trova al piano inferiore. Al di là di quest'ultima considerazione, l'udienza aveva inizio alle ore 9,33 ed il G.I.P., tra l'altro, rilevata la mancata comparizione di tutte le parti e considerato che il procedimento in questione era l'ultimo di quelli previsti per quell'odierno ruolo d'udienza **si riservava di provvedere sulla richiesta di archiviazione**; il verbale veniva quindi chiuso alle ore 9,47! La parte offesa era sempre il Falzea che per farsi difendere si era rivolto ad un nuovo avvocato, entrambi non presenti in aula al momento dell'udienza **svoltasi in 14 minuti**; la parte indagata, in questo caso **risultava assente perché incognita**, contrariamente al precedente decreto di fissazione di procedimento in Camera di Consiglio notificato l'11/01/97 (allegato in copia), nel quale l'avviso interessava i **sigg. Milani Francesco e Bardi Renzo, rappresentanti della Biemme Costruzioni**. Il sottoscritto ed il suo legale, apprendevano presso la cancelleria penale che il G.I.P. Marco Mezzaluna, poco dopo la rapida udienza, riteneva di dover accogliere la richiesta di archiviazione avanzata dal P.M., in quanto non erano emersi elementi a sostegno dell'ipotesi accusatoria, tal da poter condurre all'esercizio dell'azione penale a norma dell'art. 125 disp. att. cpp e disponeva l'archiviazione del procedimento penale. **Si mandava così in fumo tutta un'attività processuale che riguardava varie ipotesi di reato e che risaliva all'anno 1995!**

- In seguito a questa archiviazione del procedimento penale, il Legale del sottoscritto, avv. prof. Leonardo Mazza, in data 10/07/02, presentava alla Corte di Cassazione dichiarazione di impugnazione in quanto alla parte offesa, Falzea Bruno, **non era stato notificato l'avviso di fissazione dell'udienza in Camera di Consiglio, impedendogli così la partecipazione all'udienza medesima e l'esposizione delle proprie ragioni in favore della prosecuzione delle indagini.**

Per quanto finora esposto il sottoscritto chiede alla S.V.Ill.ma di valutare l'eventuale incompatibilità del dott. Vincenzo Pedone disponendo la sua esclusione quale componente del Collegio, in quanto il suo giudizio in merito al procedimento de quo non sarà certamente sereno, libero da pregiudizi e quindi imparziale.

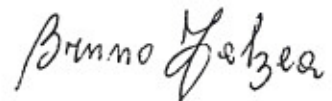
Lo scrivente ha atteso fino all'udienza di ieri, prima di presentare questo esposto, del quale avrebbe fatto volentieri a meno di scrivere. Ciò però si sarebbe potuto evitare benissimo se il dott. Pedone, di sua spontanea volontà, così come si era comportato durante l'incontro del giorno 23/10/01, avesse informato l'Ill. Presidente dott. Michele Sfrecola per farsi sollevare dall'incarico per i motivi in gran parte qui descritti e dei quali il dott. Pedone ricorda certamente bene.

Il sottoscritto rimane a disposizione per fornire qualunque altro chiarimento o documento che la S.V.Ill. riterrà utile al fine di Giustizia.

Grosseto, lì 28/02/03

Con osservanza

Bruno Falzea



Si allegano i seguenti documenti:

- Revoca alla richiesta di archiviazione del 17/02/98;
- Memoria per il sig. Bruno Falzea depositata il 16/07/99;
- Relazione Tecnica D'Ufficio dell'arch. Marco Jodice depositata il 13/12/00;
- Istanza presentata al Sig. Procuratore della Repubblica il 13/07/01;
- Atto di opposizione all'archiviazione del 28/07/01;
- Controdeduzioni alla Relazione Tecnica D'Ufficio redatte dall'ing. Sarino Luppino e dall'avv Andrea De Cesaris;
- Decreto di fissazione di procedimento in Camera di Consiglio notificato il 11/01/97;
- Avviso di fissazione dell'udienza notificato l'11/06/02.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Depositato in Cancelleria
Grosseto, il 28/02/03
Il Cancelliere

U.8 Accog. A1



*Procura della Repubblica
presso il Tribunale di
Grosseto*

...

N.1229/95 R.Mod.21

*Al Giudice per le Indagini Preliminari
presso il Tribunale
di
GROSSETO*

Restituisco l'accluso fascicolo in vista dell'udienza del 19.2.1998.
Formulo revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18.10.1996,
avendo la disposta CT evidenziato fatti che, alla luce dell'esposto avanzato da
FALZEA Bruno in data 6.2.1998, indicano la probabile sussistenza di fatti di
rilievo penale e, comunque, impongono lo svolgimento di ulteriori indagini.

Si chiede la restituzione del fascicolo.

Grosseto, 17 febbraio 1998.

*Il P. Procuratore della Repubblica
(Dott. Vincenzo Pedone)*

percorso. il 17.2.1998

Al Dott. Vincenzo Pedone
S. Procuratore della Repubblica
c/o il Tribunale di Grosseto

Memoria per il Sig. Bruno Falzea, persona offesa nel procedimento n.
1229/95.

Il Sig. Bruno Falzea ha denunciato alla S.V. l'operato della Biemme Costruzioni, con la quale in data 25 Ottobre 1991 stipulò un contratto preliminare per la compravendita di un appartamento P.E.E.P. da costruirsi in Grosseto.

In epoca successiva alla conclusione del preliminare di cui sopra tra le parti insorse una controversia in ordine all'importo del prezzo da corrisponderci.

La Biemme subordinò la stipula del contratto definitivo al pagamento del prezzo di £. 165.141.426, mentre da parte del Sig. Falzea si reclamava la stipula del contratto definitivo ritenendo che la somma di £. 128.695.820, da lui corrisposta alla Biemme a titolo di prezzo fosse quella dovuta (tant'è che il consulente tecnico nominato dalla procura determinò l'entità del prezzo dovuto in misura addirittura inferiore a quella convenuta)

La S.V. potrà avere migliore contezza della vicenda di cui trattasi dai numerosi scritti difensivi in atti e, tra questi, in particolare, dall'opposizione alla richiesta di archiviazione presentata al G.I.P. Tribunale di Grosseto, opposizione che, per comodità espositiva, si

allega (doc. n. 1)

Scopo delle presenti note è quello di pervenire ad una corretta qualificazione dei fatti di reato attribuiti a chi ha agito per conto della Biemme.

E' utile premettere che ad oggi persiste il rifiuto della Biemme costruzioni di stipulare il contratto definitivo di compravendita dell'appartamento oggetto di preliminare a meno che il Falzea non accetti di pagare le somme pretese dalla controparte; quest'ultima per indurre il Falzea ad accettare ha prospettato l'intenzione di smettere di pagare le rate di mutuo acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro agenzia di Grosseto e garantito da ipoteca gravante anche sulla porzione immobiliare promessa in vendita all'odierna persona offesa (cfr. doc. n. 2).

Nei fatti di cui sopra si rinviene un tentativo di estorsione per le seguenti ragioni.

Da quel che precede non sembra dubitabile che:

1- vi sia stata da parte della Biemme un'attività di minaccia che si è esplicitata sia nella prospettazione di non stipulare il contratto definitivo di compravendita e, comunque di non pagare le rate del mutuo garantito da ipoteca gravante sull'appartamento promesso in vendita al Falzea, se quest'ultimo non avesse consentito alle condizioni richieste dalla Biemme.

2- questa minaccia, per la gravità degli effetti, è certamente idonea a

coartare la volontà di una persona nelle condizioni del Falzea, tenuto conto, delle modeste condizioni economiche dello stesso (il Sig. Falzea vive del reddito che gli deriva dal lavoro di impiegato al catasto), degli esborsi sinora sostenuti e della lunghezza del procedimento civile (attualmente assegnato alla c.d. sezione stralcio che allo stato, a Grosseto, non è funzionante).

3- il fine che persegue la Biemme è certamente ingiusto.

Il Falzea secondo il contratto preliminare avrebbe dovuto pagare un prezzo di £. 122.000.000=, più Iva, somma questa soggetta a rivalutazione e revisione a norma della convenzione di cui al punto D della premessa (trattasi della convenzione per la concessione di un diritto di superficie tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni, stipulata dal notaio Marchio il 6 settembre 1991).

Si segnala che secondo la relazione dell'arch. Tesei, C.T. nominato dalla S.V. per accertare se nella procedura amministrativa o nell'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile del Falzea, fossero ravvisabili delle irregolarità, il prezzo che dovrebbe corrispondere il Falzea sarebbe pari a £. 119.672.360 a fronte di £. 159.117.180 richiesti dalla Biemme con estratto conto (cfr. doc. n. 3).

Avverso tale consulenza la Biemme ha mosso delle osservazioni con nota del 5.9.1997 dell'avv. Guidoni: questi allegando che "...se questioni vi sono squisitamente di natura civilistica.." ha sollecitato la richiesta di archiviazione del procedimento penale.

Alle osservazioni in parola ha replicato l'arch. Tesei con controdeduzioni del 26.09.1997 confermando il contenuto della sua

relazione.

Per stabilire se ricorrano o meno i presupposti del tentativo di estorsione è indispensabile indagare se da parte della Biemme vi sia stata una coscienza e volontà di perseguire un illecito profitto.

Tralasciando questioni definitorie che interessano poco o nulla, quale, per l'appunto, accertare la natura civilistica della controversia, non è da dubitarsi della consapevolezza dei promittenti venditori dell'illiceità del profitto.

E ciò per più ragioni.

In primo luogo il problema di cui trattasi, contrariamente a quel che vorrebbe fare apparire la difesa della Biemme, non nasce e si risolve in una semplice divergenza di opinioni sul criterio da adottare per calcolare il prezzo.

A tacer del fatto che una differenza di prezzo superiore a £. 40.000.000= (e di circa £. 64.000.000, se il rapporto si pone tra quanto richiesto dalla Biemme e quanto stabilito dai C.T. di parte Falzea), qual è quella in oggetto, su un importo di circa £. 165.000.000, difficilmente sembra ascrivibile a diversità di vedute, è da considerare che il C.T. perviene alle proprie conclusioni soprattutto sulla base di circostanze oggettive.

La differenza di calcolo tra il C.T. e l'impresa Biemme consegue al fatto che l'impresa ricomprende nel calcolo della superficie convenzionale voci escluse invece dal C.T. Tesei.

E' legittimo assumere che talune di queste voci, quale ad esempio quella relativa al porticato, siano in dipendenza di valutazioni

giuridiche-l'applicabilità o meno di una normativa - ma nel calcolo della Biemme figurano delle superfici -quota parte di spazi di manovra per mq. 15,09 come da relazione dell'arch. L. Catoni (in un primo tempo C.T. di parte Biemme): superficie questa che il C.T. del P.M. non prende in considerazione in quanto ricadente in area esterna al lotto e quindi non in concessione alla Biemme (cfr. pag. 15 all'inizio relazione Tesei).

Preso atto di ciò, vale a dire che la superficie in parola non doveva essere considerata ai fini del calcolo della superficie complessiva dell'alloggio promesso al Falzea, la Biemme dopo il deposito della C.T. Tesei, ha utilizzato aree destinate in progetto al verde condominiale ed aiuole, per spazi di manovra interni al lotto.

In buona sostanza per ovviare all'evidente artificio diretto ad aumentare la superficie complessiva, la Biemme ha in seguito effettivamente aumentato tale superficie, ma ciò è avvenuto sottraendo porzioni al verde condominiale.

Di ciò la S.V. potrà avere contezza in due modi e cioè: 1) verificando se l'area del verde condominiale e delle aiuole attualmente in dotazione al complesso ove trovasi l'appartamento del Falzea corrisponde a quella indicata nel progetto originario oppure 2) dall'esame di un verbale di proprietari degli alloggi (redatto senza avere convocato il Falzea che, in quanto principale se non unico danneggiato si sarebbe evidentemente opposto, come si sono opposti altri tre proprietari per un'altra porzione di area destinata a verde che l'impresa avrebbe voluto pavimentare) in data 08.01.1997 ove fu mutata la destinazione da verde a superfici

parcheggi.

In definitiva si tenga conto che le aree destinate a verde ed aiuole condominiali erano escluse dal calcolo della superficie complessiva e di conseguenza non erano ricomprese nel prezzo dell'alloggio.

Questa condotta all'evidenza è l'effetto di un meditato calcolo e depone nel senso di escludere che da parte della Biemme vi fosse il convincimento ragionevole di esercitare un diritto.

A dare conto che l'intento della Biemme sia stato quello di perseguire un illecito profitto nella piena consapevolezza di ciò - e non già il far valere una propria ragione - valga quel che segue.

La Biemme nel calcolo del prezzo dell'alloggio del Sig. Falzea ha considerato anche una quota parte di soffitta (serbatoio idrico, stenditoio coperto).

In realtà il Sig. Falzea non usufruisce della soffitta e dello stenditoio esterno condominiali che invece sono stati venduti ai proprietari degli appartamenti del secondo piano dell'edificio.

Va da sé che alla luce di tale circostanza l'inserimento della soffitta nel calcolo della superficie complessiva dell'alloggio del Falzea è un plateale e doloso atto illegittimo.

Il prezzo complessivo dell'alloggio al 25 ottobre 1991 secondo l'estratto conto della Biemme Costruzioni (cfr. doc. n. 3) è pari a £. 147.835.950, oltre costi aggiuntivi in gran parte fittizi (e così a £. 159.117.180).

Tra le voci che concorrono a formare il prezzo medio vi è quella dell'

"adeguamento del P.M.B. in convenzione" (voce n. 2): nel contratto e nella convenzione non risulta una voce di adeguamento che concorre a formare il prezzo base.

Se per adeguamento dovesse intendersi la differenza tra la somma indicata in convenzione quale prezzo medio base, pari a £. 1.057.490 (cfr art. 9) e quella successivamente indicata dalla Biemme Costruzioni e dal Comune, pari a £. 1.067.490=, questo dovrebbe essere pari a £. 10.000= al mq., quantità che moltiplicata per 130,19, il numero dei mq. di superficie indicato dalla Biemme (numero che si contesta) dovrebbe portare a £. 1.301.900= e giammai a £. 17.000.000=.

Quest'ultimo importo è stranamente coincidente con l'importo che nei pagamenti è indicato come "cauzione" (al primo posto sub voce "pagamenti eseguiti" alla pag. 2 dell'estratto conto Biemme), somma questa che, in realtà è da riferire ad un titolo diverso.

Si ribadisce che questa somma era una parte di prezzo pagata al nero dal Sig. Falzea alla Biemme che poi questa, per timore di essere scoperta, ha imputato ad una fantomatica cauzione.

Tale importo è ricompreso nel calcolo del pagato, ma contemporaneamente si ritrova come "adeguamento" nella voce "Prezzo complessivo dell'alloggio" alla pag. 1 dell'estratto conto.

E' evidente che così viene di fatto vanificato il pagamento della somma in parola: l'importo anziché essere imputato, come si sarebbe dovuto, al prezzo effettivo viene imputato ad un prezzo maggiorato.

La S.V. potrà accertare se l'adeguamento sia o meno un artificio congegnato a posteriori per neutralizzare l'avvenuto pagamento di una

parte del prezzo, tramite l'esame della contabilità della Biemme: se, come si ha motivo di credere, la somma non figurasse inserita come "adeguamento" nella contabilità in parola - e per questo sarà sufficiente interrogare il dott. Barzagli che per conto del Giudice Istruttore civile ha svolto una C.T.U. - allora sarebbe certamente credibile che fosse una parte del prezzo effettivo corrisposta al nero.

Ma se questo fosse vero sarebbe difficile credere che avere inserito e richiesto a titolo di adeguamento l'importo di £. 17.000.000 sia frutto di un'opinione : si tratterebbe invece di un incameramento di una somma imputata ad un titolo (non solo diverso, ma) inesistente.

Ergo questa maggiorazione di prezzo sarebbe avvenuta nella piena consapevolezza dell'ingiustizia della pretesa economica.

La Biemme anche in questo caso applica il medesimo metodo utilizzato per gli spazi di manovra di cui si è trattato sopra, vale a dire che aggiunge un dato fittizio ed artificioso al calcolo: negli spazi di manovra si è sottratta una porzione di verde al condominio, in questo caso si "inventa" la voce adeguamento per correre ai ripari e coprire (coprire male) a posteriori una chiara irregolarità

In terzo luogo la Biemme ha calcolato l'aggiornamento del P.M.B. al settembre 1991; in realtà secondo la convenzione di cui sopra (cfr. art. 9), l'aggiornamento sarebbe dovuto partire dal settembre 1991 .

Non a caso - e questo la dice lunga sull'intento della Biemme - nei conteggi presentati agli altri promissari acquirenti l'aggiornamento non figura tra le voci di credito (in aggiunta ai 4 già in atti, si allegano altri 4 estratti conto dei Sigg. Sacco, Agostini, Russo e Innocenti).

La S.V. potrà verificare se per gli altri promissari acquirenti è stato adottato un criterio simile a quello applicato per il Falzea: se così non fosse, sarebbe evidente l'intento consapevolmente estorsivo.

Fermo ciò è evidente che l'aggiornamento non può essere calcolato sul prezzo originario, ma, sul prezzo residuo, tenendo conto delle somme nel frattempo pagate che non possono essere aggiornate (così l'art. 10 convenzione, ma anche per logica).

La Biemme invece calcola l'aggiornamento sull'intero prezzo.

Per quanto attiene al dies ad quem la convenzione -art. 10 - prevede che l'aggiornamento possa applicarsi sino alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia che nel caso di specie era settembre 1994.

La Biemme dunque non ha titolo per chiedere l'aggiornamento del prezzo dopo tale data, né prima del settembre 1991.

Le richieste della Biemme - in primis quella relativa alla "cauzione" - sono in sicuro contrasto con gli accordi inter partes.

Alla luce di ciò non pare neppure ipotizzabile che da parte della promittente venditrice vi sia la ragionevole opinione di esercitare un diritto, elemento questo che, sul piano dell'elemento soggettivo distingue l'estorsione - che si rinviene come tentativo nei fatti esposti - dall'esercizio arbitrario delle proprie ragioni.

Si producono i seguenti documenti:

- 1)-atto di opposizione alla richiesta di archiviazione del 31.10.1996;
- 2)-comunicazione dell'avv. S. Guidoni del 29.12.1997;

3-estratto conto presentato dalla Biemme Costruzioni al Falzea;

4)-comunicazione dei Sigg. D'Addario, Ammiraglia e Sacco inviata il 16.12.1996 alla Biemme Costruzioni con allegato verbale di riunione dei proprietari degli alloggi in data 08.01.1997 e planimetria sottoscritta dai proprietari degli alloggi;

5)-4 estratti conto dei Sigg. Sacco, Agostini, Russo e Innocenti.

Grosseto, 12.07.1999.



PROCURA DELLA REPUBBLICA
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA, OGGI 16.7.99 con 5 allegati
DA Falzea Bruno

IDENTIFICATO CON note all'uff. 2



IL FUNZIONARIO
IL COLLABORATORE
DI CANCELLERIA
- Rosa Rosilla -

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedimento n. 1229/95 R.G. n.r. e n. 1338/96 R.G. G.I.P.T.

prof. arch. Marco Jodice

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

DEPOSITATO IN SEGRETARIA IL 13/12/2005
DA Prof. Marco Jodice



Il presente documento è depositato in segreteria
il giorno 13/12/2005

[Handwritten signature]



Prof. Marco Jodice, architetto

docente di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università di Firenze
via de' Bardi, 54 - 50125 Firenze - tel. & fax: 055/215692

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedimento n. 1229/95 R.G. n.r. e n. 1338/96 R.G. G.I.P.T.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

0. Premessa

Il sig. Bruno Falzea ha promesso l'acquisto di un alloggio compreso nel piano di edilizia economica e popolare realizzato in Grosseto, località Fosso dei Molini, dall'impresa edificatrice snc Biemme Costruzioni.

Tale piano, deciso con delibera della G.M. n. 2729/1988, è stato realizzato su un'area espropriata ai sensi della "Legge sulla Casa" n.865/1971 e concessa poi, in diritto di superficie, agli aventi diritto così come stabilito, appunto, dalla Legge 865 ricordata. Tra di essi aventi diritto figurò, appunto, la Biemme Costruzioni che, in forza del disposto della citata legge, chiese ed ottenne dal Comune di Grosseto (convenzione per atto pubblico notaio Marchio n.69/169) il diritto di superficie delle aree residenziali in questione, a fronte del rimborso delle spese di esproprio delle stesse.

La Biemme Costruzioni, si impegnava, così, ad eseguire il PEEP provvedendo alle urbanizzazioni previste al Piano e alla conseguente costruzione degli edifici che avrebbe poi venduto a privati interessati dietro il pagamento di un prezzo concordato con la Pubblica Amministrazione che la facesse ristorata dei costi affrontati (indennità di esproprio, costi di costruzione e di urbanizzazione, spese tecniche e di organizzazione, costi di esposizione del capitale) e le consentisse, com'è naturale, un ragionevole guadagno.

In seguito al contratto stipulato tra la Biemme Costruzioni e il sig. Bruno Falzea, si sono verificate consistenti incomprensioni che hanno portato il sig. Falzea ad essere attore dell'indagine che ha portato alla presente consulenza.

In sostanza il sig. Falzea, coadiuvato da suoi consulenti, contesta:

0.1 La consistenza dell'alloggio compravenduto

0.2 Il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione

Prima di esporre il parere maturato da chi scrive sulla questione, sarà opportuno ricordare che gli interventi edilizi consentiti —nel settore residenziale— dalla Legge sulla Casa, riguardano sia l'edilizia *sovvenzionata* che l'edili-

zia convenzionata.

Gli interventi di edilizia sovvenzionata vengono realizzati quasi esclusivamente da Enti Pubblici o di Diritto Pubblico come gli ex Istituti Autonomi Case Popolari (oggi ATER) per poi essere consegnate in affitto ad assegnatari scelti da graduatorie allo scopo formate dai senza casa, e contro un prezzo d'uso "politicamente" formato che possa essere sostenuto dalle categorie protette cui questa edilizia è destinata.

Finché l'alloggio non sarà riscattato resterà di proprietà dell'Ente Pubblico che l'ha edificato.

Gli interventi di edilizia convenzionata, invece, vengono condotti soprattutto da cooperative edilizie formate ad hoc da soci che abbiano tutte le caratteristiche di censo previste dalla legge per poter godere dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato che la legge stessa dispone. La Legge sulla Casa, per non consegnare un "monopolio" di fatto nelle mani del movimento cooperativo, consente anche alle imprese edilizie che lo richiedano, di esperire lo stesso mandato: costruire per consegnare poi gli alloggi realizzati, a soggetti che abbiano diritto a godere del tasso agevolato e alle conseguenti agevolazioni fiscali, mediante la stipula di un normale contratto di compravendita nel quale il prezzo per la cessione sarà stato concordato con il Comune competente per territorio.

L'alloggio, finché è in costruzione è proprietà del costruttore (che ne assolve tutti gli obblighi, compresi quelli fiscali) e una volta ultimato, a contratto di compravendita perfezionato, diventa di proprietà dell'acquirente.

Sia nell'un caso che nell'altro siamo davanti a operazioni produttive il cui scopo è consentire la disponibilità o il possesso di un alloggio alle categorie economiche meno agiate per le quali lo Stato rende disponibili facilitazioni fiscali e mutui agevolati accollandone il costo all'intera collettività.

È dunque ovvio che lo stesso Stato abbia inteso fissare con una certa precisione le caratteristiche che tali alloggi sovvenzionati e convenzionati debbano avere per evitare di porre sulle spalle dei cittadini il peso di costruzioni che poco abbiano delle caratteristiche proprie di un alloggio economico e popolare.

Ora è noto che un'abitazione "civile" si distingue da un'abitazione "popolare" non tanto e non più per la tipologia edilizia (ormai dettata dai piani regolatori) e per i materiali usati nella costruzione (ormai decisamente standardizzati con l'uso diffuso del cemento armato) quanto per la disponibilità di superfici accessorie agli alloggi che è diversa anche in maniera consistente tra le due edilizie: quanto meno "popolare" sarà l'edilizia, tanto maggiore sarà lo spazio destinato dal progetto agli atri di ingresso, ai vani scale, agli ascensori, alle cantine, alle terrazze, alle superfici accessorie, insomma.

Fu il D.M. 258 del 24/5/84 ad occuparsi della questione indicando i rapporti massimi che tali spazi accessori avrebbero dovuto avere rispetto alle superfici abitabili. Tali rapporti, dettati per l'intero fabbricato, devono essere soddi-

sfatti anche rispetto ai singoli alloggi senza di che il mutuo agevolato non è erogabile per la parte che eccede quei limiti. Eccoci dunque al Q.T.E. (il Quadro Tecnico Economico), predisposto dal C.E.R. (il Comitato per l'Edilizia Residenziale): il modello la cui compilazione è *conditio-sine qua non* per la richiesta del mutuo agevolato all'Istituto Bancario erogante. Con la compilazione del modello si è tenuti a dimostrare che la cifra richiesta è compatibile col disposto di legge in quanto sia le superfici dei singoli alloggi considerate per il calcolo dei *costi globali* esposti (in base ai quali si concederà il mutuo agevolato) sono contenuti nei limiti ammessi sì che lo Stato non si trovi a finanziare sprechi.

Se la costruzione è finanziata con i fondi dei programmi pluriennali disposti dallo Stato, il modello, debitamente compilato, viene rimesso al *Ministero dei lavori Pubblici che lo sottopone al controllo del CER*. Secondo quanto disposto dalla citata L. 457/78 il controllo compete invece al Comune, quando la costruzione è fatta con finanziamento disposto dalla Regione ma, nella nostra, il controllo del Q.T.E. non è mai affidato ai comuni: la Regione Toscana si è infatti assunta questo onere fin dal 1988 con la L.R. n.48.

1. La consistenza dell'alloggio

È la parte prima del diverbio; spieghiamo più rapidamente che è possibile. Il calcolo della superficie, così come quello dei relativi costi di costruzione proposto dal già ricordato modello del Quadro Tecnico di Controllo, chiede di distinguere la *superficie utile* (Su) degli alloggi (quella direttamente occupata dai vani dell'abitazione e dai suoi servizi: camere, cucina, bagno, disimpegni, ecc.) da quella cosiddetta *non residenziale* (Snr) che viene distinta, a sua volta, tra *superficie non residenziale dell'alloggio* (sostanzialmente: balconi, terrazze e cantine) e *superficie non residenziale dell'organismo abitativo* (id est: del fabbricato). E sono gli atri, i porticati, i vani di sbratto condominiali, le rimesse, ecc. Il totale della Snr non può superare comunque il 45% della Su (l'eventuale parte eccedente, come nel nostro caso, non verrà considerata nel valore di costo finanziabile con mutuo agevolato). A questa si aggiunge: la *superficie* (Sp) *destinata al parcheggio* delle autovetture (in misura non superiore al 45% della Su). La somma delle due superfici (Sp +Snr) va assommata per il suo 60% alla Su dell'alloggio. Il totale porta alla determinazione della *Superficie Complessiva* (Sc) alla quale verrà applicato il costo convenzionale per determinare l'entità del mutuo a tasso agevolato concedibile.

Il conteggio esposto sul Q.T.E. compilato dal tecnico direttore dei lavori (che peraltro è stato favorevolmente accolto dal C.E.R. al cui obbligatorio controllo è stato sottoposto), viene contestato dal sig. Falzea e dai suoi consulenti in conseguenza di un episodio un po' curioso per il quale alcuni spazi nel sottotetto (dalle caratteristiche dimensionali che non li fanno catalogare tra i vani

abitabili) destinati in progetto ad accogliere le autoclavi, sono stati annessi ad altrettanti alloggi dell'ultimo piano (con anche alcune opere abusive condotte dai proprietari) dopo che le autoclavi sono state disposte al piano terreno in vani ricavati nei sottoscala.

Ne ricava il sig. Falzea: *la superficie non residenziale dell'organismo edilizio è diminuita, è diminuita di conseguenza la Snr attribuita proporzionalmente al mio alloggio e, dunque, non è più adeguato il prezzo che me ne è richiesto.*

Non pare a chi scrive che la causa indicata porti inevitabilmente a quell'effetto. Basta considerare che la superficie da dichiarare nel Q.T.E. è superficie convenzionale, convenzionalmente calcolata, non destinata a determinare né la consistenza effettiva dell'alloggio né il suo valore (e dunque il prezzo pagabile) ma soltanto l'ammontare del cosiddetto costo globale (anch'esso convenzionalmente calcolato), in base al quale, come si è detto, si determina l'importo del mutuo agevolato concedibile. Ne consegue, per paradosso, che se la superficie complessiva S_c dichiarata fosse superiore a quella effettivamente presente, ne conseguirebbe un leggero vantaggio per l'acquirente che potrebbe disporre di un mutuo a tasso agevolato di maggiore importo.

Lamentò inoltre il sig. Falzea che lo spazio per parcheggio non è in parte computabile nella Snr complessiva perché la superficie di manovra ricade su suolo pubblico. Ciò non è al momento più vero. La stessa cosa è stata pur tardivamente contestata dal Comune e l'impresa ha rimediato con opportuna variante (Dichiarazione di Inizio Attività presentata in data 13/1/1997);

Lamenta ora che lo spazio per parcheggio non è computabile né in parte né in toto nella Snr complessiva perché la sua superficie fa parte della più vasta resede del fabbricato che non è concessa in proprietà ma solo in diritto di superficie ed è pertanto considerabile a tutti gli effetti come parcheggio pubblico. L'osservazione potrà pure avere qualche effetto sul piano del diritto (nel quale non mi avventuro per difetto di competenza) ma sul piano tecnico appare un po' curiosa: alla stessa stregua tutto il terreno di pertinenza dei fabbricati edificati nei PEEP in diritto di superficie potrebbe essere considerato come verde pubblico risolvendo, così, gran parte dei problemi che affliggono gli amministratori per il rispetto dovuto agli standard urbanistici.

Risulta a chi scrive, relativamente alla Snr (Superficie non residenziale) dell'alloggio destinato al sig. Falzea che, comunque la si calcoli (sia come ha fatto il compilatore del Q.T.E. che i vari consulenti che si sono interessati della questione) la somma della Snr complessiva (dell'alloggio e dell'organismo abitativo) porta ad un risultato superiore al 45% della S_u essendo, infatti: $m_q (18,27+38,42) = m_q 56,69$. La superficie esposta nella colonna 9 del quadro Q3 del Q.T.E. è invece pari a $m_q 34,38$ che risultano essere l'esatto 45 per cento della superficie utile dell'alloggio ($m_q 76,41 \times 45\% = m_q 34,38$), come richiesto dal Q.T.E.

Unità immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Snr superficie non residenziale		(7+8)
						alloggio	org. abit.	
						≤ 45% Su		
1	2	3	4	5	6	7	8	8/bis
1	1	1	1	A	76,41	18,27	29,43	47,70
2	1	1	2	A	78,05	23,96	38,60	62,56
3	1	1	3	A	76,41	18,27	29,43	47,70
4	1	1	4	A	78,05	37,24	59,99	97,23
5	2	2	1	A	78,00	18,30	29,48	47,78
6	2	2	2	A	78,00	18,30	29,48	47,78
7	2	2	3	A	78,00	18,30	29,48	47,78
8	2	2	4	A	78,00	30,15	48,57	78,72
9	3	3	1	A	78,00	18,30	29,48	47,78
10	3	3	2	A	78,00	18,30	29,48	47,78
11	3	3	3	A	78,00	18,30	29,48	47,78
12	3	3	4	A	78,00	30,15	48,57	78,72
13	4	4	1	A	78,00	18,30	29,48	47,78
14	4	4	2	A	76,41	18,27	29,43	47,70
15	4	4	3	A	78,00	18,30	29,48	47,78
16	4	4	4	A	76,41	30,12	48,52	78,64
TOTALI					1241,74	352,83	568,40	

Snr totale 7-8	Sp Sup. parch. ≤45% Su	Sc Sup. compl.= Su+(Snr+Sp) x 60%
9	10	11
34,38	32,94	116,80
35,12	33,09	118,98
34,38	32,94	116,80
35,12	33,09	118,98
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
34,38	32,94	116,80
35,10	33,09	118,91
34,38	32,94	116,80
558,76	528,84	1.894,26

Ma seguiamo, comunque (se pure non pedissequamente), il ragionamento condotto dal sig. Falzea, tenendo conto della variazione provocata dall'eliminazione dei quattro ex vani autoclave. Così facendo, ovviamente, diminuisce la Snr complessiva dell'organismo ediliziotanto quanto aumenta quella dei quattro alloggi degli ultimi piani in questione. Il calcolo, che segue strettamente quello necessario alla compilazione del O.T.F. (procedere diversamente sarebbe sbagliato), è esposto nella tabella qui sotto nella quale si vede chiaramente

che la superficie complessiva (Sc: è nella colonna 11) dei singoli alloggi non varia se non di un solo centimetro quadrato e solo per alcuni di essi (i dati dell'alloggio del sig. Falzea sono sulla riga grigia: è tra quelli "variati"). Ma si badi: la differenza di un centimetro rispetto ai valori presenti sul Q.T.E. compilato dal direttore dei lavori, non è dovuta alla variazione introdotta, ma solo al diverso criterio di arrotondamento delle cifre usato da un computer rispetto a quello di una calcolatrice con l'aiuto della quale fu evidentemente compilato il Q.T.E.

Il risultato è ovvio: la somma delle due superfici non residenziali (quella relativa all'alloggio e l'altra relativa all'organismo abitativo alle colonne 7 e 8 del Q.T.E. e della tabella) produce sempre un valore superiore a quello ammissibile (il 45% della Su) che, di conseguenza, resta invariato nel modello. Il risultato di questa somma si osserva nella colonna 8/bis della tabella di pag. 5, colonna che non è presente nel modello originale e che è stata qui introdotta proprio per far notare tali valori eccedenti i massimi consentiti.

Ne consegue che la variante apportata a vantaggio di alcuni alloggi non ha portato danno al sig. Falzea in quanto alla paventata diminuzione della superficie complessiva del suo alloggio che, calcolata così come disposto dal Q.T.E. per la determinazione del mutuo concedibile, non ha subito variazioni.

Ne consegue anche che se il Comune avesse avuto motivo di aggiornare il Quadro Tecnico Economico (compito che la legge non gli affida), avrebbe potuto constatare la sua invarianza rispetto a quello originariamente predisposto.

2. Il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione dell'alloggio

La questione, così come impostata dal sig. Bruno Falzea, è direttamente conseguente l'altra esposta al punto 1 della presente relazione.

In base a quanto abbiamo visto, seguendo il rapporto causa-effetto individuato dal sig. Falzea, ne conseguirebbe che, dal momento che non è cambiata la superficie complessiva, non è cambiato nemmeno il prezzo esigibile dall'impresa per la transazione.

Ma anche questa conclusione non è corretta. I consulenti del sig. Falzea evidentemente non conoscono la differenza che la lingua italiana e le dottrine economiche pongono tra costo e prezzo.

Abbiamo ripetutamente osservato (tanto ripetutamente che dispiace doverlo riscrivere) che la compilazione del Q.T.E. *serve esclusivamente a determinare convenzionalmente il costo globale della costruzione al solo fine di poter dimensionare la quota parte di mutuo concedibile a tasso agevolato a ciascuno dei proprietari in proporzione della superficie complessiva (Sc) dell'alloggio che gli viene consegnato.* Il costo globale, come recita il Q.T.E.: non il prezzo il quale, come dovrebbe essere noto a tutti, è comprensivo del ristoro di tutte le spese che l'impresa affronta ma anche del guadagno senza il quale simili operazioni non sarebbero possibili.

Basta, del resto, leggere con attenzione ciò che recita il quadro Q5 del solito Q.T.E.: al *costo globale* si perviene sommando le varie spese che l'impresa affronta nella costruzione:

- quelle per la parte di fabbricato fuori terra,
- quelle per la parte entro terra (le fondazioni),
- quelle per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde, ecc.)
- quelle per gli allacciamenti ai servizi di rete (gas, elettricità, fogne, ecc.),
- le spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.),
- le spese per le prospezioni geognostiche propedeutiche al calcolo strutturale,
- le spese per l'acquisizione dell'area (indennità di esproprio o acquisto),
- le spese per le urbanizzazioni,
- quelle per la promozione necessaria alle vendite,
- le spese dovute agli oneri finanziari, alle imposte e alle tasse.

Compensato tutto questo, l'impresa ha fatto pari e non ha nessun vantaggio ad intervenire.

Del resto la questione è chiara. La stessa Legge 865/71 più volte citata, detta senza ombra di dubbio che il *prezzo di cessione* per le opere di edilizia convenzionata (come questa in oggetto) eseguite dalle imprese, va stabilito nella convenzione che l'impresa stessa è tenuta a stipulare con il comune competente per territorio. E la stessa Regione Toscana, come si legge nel n.64 del suo Bollettino Ufficiale in data 22/11/1989 (dove si dettano istruzioni per la compilazione del Quadro Tecnico Economico), dopo aver trattato del modo corretto con il quale si perviene alla determinazione del mutuo concedibile in rapporto al costo dell'intervento, dice: *per quanto riguarda invece i prezzi di vendita degli alloggi, essi sono stabiliti nella convenzione, tra l'operatore e le amministrazioni comunali, ai sensi delle leggi prima citate* (art.35 L.865/71, art.27 comma 4 L.457/78, art.14 L.179/92; n.d.a.). E così si è anche convenuto nell'atto d'obbligo stipulato tra l'operatore e l'amministrazione comunale di Grosseto (atto notaio Marchio n.69/169, già citato) nel quale si fa riferimento non alla superficie complessiva Sc del Q.T.E., ma ad una superficie complessiva S.C. diversamente definita (vedi art. 9 della convenzione) e costituita da:

- il 100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (superficie abitabile non la superficie utile del Q.T.E.);
- il 60% delle superfici non residenziali per servizi e accessori (tutte, senza la limitazione della incidenza massima del 45% dettata dal Q.T.E.).

Fanno parte delle superfici non residenziali, secondo lo stesso articolo della convenzione, "androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a servizio delle residenze".

Con questi criteri, applicando all'alloggio del sig. Falzea i dati richiesti dalla convenzione e già calcolati dall'arch. Catoni con perizia giurata che ebbe a

compilare su incarico del Comune, si ottiene:

$$\text{mq } 76,41 + (89,63 \times 60\%) = 130,19, \text{ dove:}$$

- mq 76,41 corrispondono alla superficie abitabile che, nel nostro caso è la stessa superficie utile del Q.T.E. (tutti i vani dell'alloggio, infatti, non sono più bassi di m 2,70. Se qualcuno lo fosse vedrebbe passare, nel Q.T.E., la sua superficie nella Snr);
- mq 89,63 corrispondono al resto della superficie non residenziale data da:
 - mq 18,27 di Snr di diretta pertinenza dell'alloggio (i balconi e il ripostiglio al piano terreno) che è identica a quella del Q.T.E.
 - mq 38,42 di Snr dell'organismo edilizio attribuito pro-quota all'alloggio (porticato, ingresso, vano scale, volume tecnico scale, ecc.). È diversa da quella considerata dal Q.T.E. non comprendendo la superficie delle soffitte passate alle abitazioni dell'ultimo piano ma comprendendo tuttavia l'eccedenza oltre il 40% della Su.
 - mq 32,94 di superficie dell'autorimessa coperta con quota parte degli spazi di manovra (dato assai diverso da quello esposto nel Q.T.E., perché comprende anche la superficie di manovra per l'accesso ai box senza il limite imposto dei mq 18 ed esclude quella dei posti auto scoperti in forza di quanto disposto dalla convenzione).

I diversi criteri di calcolo sopra descritti e imposti dalla convenzione stipulata tra il Comune e la Biemme Costruzioni, portano dunque al risultato di una superficie complessiva di mq 130,19 che fu indicato dal Comune di Grosseto in risposta all'istanza del sig. Falzea.

È tuttavia parere di chi scrive che anche questa questione non fosse di competenza del Comune il quale si era preoccupato di fissare il prezzo medio di base da applicarsi alla superficie complessiva di ogni alloggio per la cui determinazione aveva dettato in convenzione il criterio da usarsi lasciando alla cura e al contraddittorio delle parti contraenti effettuare i calcoli che a quei criteri conseguono.

Come anche è materia di rapporti contrattuali (e resta comunque scoperto dalle competenze professionali di chi scrive), tutto il contenzioso sollevato in merito alla correttezza dei criteri dettati dalla convenzione per l'aggiornamento del prezzo base e della aderenza a quei criteri rinvenibile nel comportamento dell'impresa, della correttezza della garanzia fidejussoria prestata, delle altre questioni che appare abbiano tutte, eventualmente, rilevanza civile.

3. Conclusioni

Vista la sostanziale correttezza del calcolo delle superfici condotto dal direttore dei lavori ing. Ludovico nella compilazione del Q.T.E.;

vista l'inefficacia a mutare la sostanza con l'introduzione delle correzioni conseguenti il trasferimento delle superfici dei locali autoclave dalla Snr del-

l'organismo edilizio a quella specifica di alcuni alloggi;

vista comunque la non pertinenza del calcolo delle superfici così come viene condotto nel Q.T.E. ai fini della determinazione del prezzo di acquisto;

visto che l'adozione dei criteri dettati dalla convenzione per il calcolo delle superfici portano necessariamente a risultati diversi da quelli che si ottengono con i criteri dettati dal C.E.R. ed usati nella compilazione del Q.T.E. e che tali risultati coincidono con quelli indicati dal Comune di Grosseto al sig. Falzea;

visto comunque che la Legge non affida al Comune alcuna responsabilità in merito al controllo del calcolo di tali superfici,

visto che queste sono le uniche questioni che, a parere di chi scrive, potevano avere rilevanza amministrativa e penale, si ritiene con questo di aver adempiuto all'incarico affidato.

il Consulente d'Ufficio
prof. arch. Marco Jodice



Firenze, 16 marzo 2000

Al Sig. Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto

Il sottoscritto Falzea Bruno, nato a Reggio Calabria il 08/02/1956, residente a Grosseto, via Mozart n° 23,

PREMESSO CHE:

- In data 26/07/1995 presentava esposto nei confronti della Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, via Scansanese n° 297 – 58100 Grosseto;
- In data 06/07/1996 depositava lettera-denuncia nei confronti della suddetta Biemme Costruzioni;
- La Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, in data 22/10/1996 notificava all'avv. Andrea De Cesaris (legale del sottoscritto) avviso di richiesta di archiviazione;
- In data 31/10/1996 depositava atto di opposizione alla richiesta di archiviazione nonché richiesta motivata di prosecuzione delle indagini preliminari, integrato con successive memorie;
- Il Tribunale di Grosseto, Ufficio del Giudice per le indagini preliminari, in data 11/01/1997, notificava al sottoscritto Decreto di fissazione di procedimento in Camera di Consiglio – art. 127 c.p.p. – con il quale il G.I.P. (visti gli atti del procedimento n° 1229/95 N.R. e n° 1338/96 G.I.P. ed altro), Dr. Salvatore Giardina fissava l'udienza del giorno 06/03/1997 alle ore 9, alla quale seguivano successive udienze;
- La Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, il giorno 08/05/1997, incaricava l'arch. Giancarlo Tesei di una Consulenza Tecnica nell'ambito del procedimento in questione;
- In data 22/07/1997, lo stesso arch. Giancarlo Tesei depositava Relazione Tecnica alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, alla quale seguivano repliche e controdeduzioni;
- In data 06/02/1998, il sottoscritto depositava esposto-denuncia per abusi edilizi commessi dalla Biemme Costruzioni S.n.c. nella realizzazione del fabbricato sito in via Mozart n° 17-19-21 e 23 per abusi d'ufficio ed altro commessi da Organi istituzionali;
- In data 17/02/1998 il sostituto Procuratore della Repubblica dott. Vincenzo Pedone restituiva al Giudice per le indagini preliminari l'accluso fascicolo in vista dell'udienza del 19/02/1998 e formulava revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/1996 (allegata in copia);
- In data 19/02/1998, all'udienza in Camera di Consiglio si redigeva verbale (allegato in copia), con il quale il Giudice, per la pervenuta revoca della richiesta di archiviazione da parte del P.M., dichiarava N.L.P. sull'opposizione all'archiviazione e disponeva trasmettersi gli atti al P.M.;
- In data 04/03/1999, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, redigeva Verbale di Consulenza Tecnica e di conferimento dell'incarico (allegato in copia), al prof. Marco Jodice;
- In data 16/07/1999, il sottoscritto depositava alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, memoria dell'avv. Andrea De Cesaris .

CHIEDE

- alla S.V. Ill.ma che gli venga fissato un appuntamento per essere ascoltato in merito alla vicenda;
- di conoscere l'esito del procedimento (in particolare in merito all'incarico affidato al prof. Marco Jodice) e nel contempo rinnova la richiesta di essere avvisato, ai sensi di legge, in caso di eventuale archiviazione, qualora il procedimento si trovasse ancora nella fase delle indagini preliminari;
- di essere autorizzato ad estrarre copia di eventuali nuovi atti depositati presso codesta Procura;
- altresì, in qualità di parte offesa, di essere informato ex art. 335 C.p.p. se risultano iscritti nel registro degli indagati le persone nei confronti dei quali il sottoscritto ha depositato esposti, denunce e memorie.

3 ALLEGATI

Grosseto li 13/07/2001

Con osservanza
Falzea Bruno

Bruno Falzea



PROCURA DELLA REPUBBLICA
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA, OGGI

13/7/01 con N. 03 allegati

Falzea Bruno

IDENTIFICATO CON

PLI. RC. 2143 90901



IL FUNZIONARIO

IL CANCELLIERE CI
Dott.ssa Monica IENGO

TRIBUNALE DI GROSSETO
Sez. Penale
Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari
Atto di opposizione all'archiviazione

per

Bruno Falzea, rappresentato e difeso dagli avv. Marco Calò e Andrea De Cesaris,
avverso

la richiesta di archiviazione emessa dal P.M. il 10.7.2001, nel proc. n. 1229/95 R.Mod. 21, notificata il 18.7.2001,

in merito

agli esposti-denunce-querelle nei confronti dell'Impresa Biemme Costruzioni di Bardi & Milani S.n.c., nonché di ogni altro responsabile, in relazione alla stipulazione di un contratto preliminare di compravendita riguardante un alloggio facente parte di un programma straordinario di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA, realizzato in Grosseto, ZONA P.E.E.P., località "Fosso dei Molini", lotto n° 9, via W. A. Mozart n° 23.

Premessa sullo svolgimento delle indagini preliminari.

- I vari esposti-denunce-querelle e memorie, sono state presentate alla Procura della Repubblica, sin dal **giorno 26 del mese di luglio dell'anno 1995 e fino al 16/07/1999.**
- In seguito al primo esposto del 26/07/1995 ed alla lettera denuncia del 06/07/1996, il P.M. dott. Vincenzo Pedone, visti gli atti del procedimento penale n° 1229/95 R.G., con comunicazione del 19/10/1996, avvisava il sig. Falzea Bruno, quale persona offesa, che in data 18/10/1996 aveva presentato al G.I.P. richiesta di archiviazione.
- Dalla presa visione e copia degli atti, tra l'altro, si veniva a conoscere che la G.d.F. in merito ai suddetti esposti e denunce aveva svolto indagini compendiate nei rapporti del 24/04/1996 e 02/08/1996.
- In data 31/10/1996 il sottoscritto avvocato, presentava atto di opposizione alla richiesta di archiviazione.
- L'atto di opposizione, al quale il deducente in questa sede si riporta integralmente, era ampio e particolareggiato e descriveva nel dettaglio fatti gravi di rilievo penale addebitabili soprattutto alla Biemme Costruzioni ed al Comune di Grosseto oltre che ad altri soggetti ed Organi Istituzionali.
- All'atto di opposizione seguivano memorie integrative depositate in data 06/12/1996 e 14/12/1996.
- In data 25/11/1996 l'Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari fissava l'udienza del giorno 06 Marzo 1997 per la trattazione in camera di consiglio.
- All'udienza del 06/03/1997 il P.M. dott. Vincenzo Pedone chiedeva termine di mesi 3 per valutare il contenuto e gli spunti d'indagine nella memoria depositata il 14/12/1996; il Giudice rinviava mandando all'udienza del 02/10/1997.
- Con istanza depositata in data 10/04/1997, l'avv. Andrea De Cesaris chiedeva al P.M., tra l'altro, lo svolgimento di Perizia Tecnica sui luoghi e specificamente che fosse nominato un Consulente non di Grosseto; ciò perché il rag. Milani, rappresentante legale e socio della Biemme, aveva partecipato per diverso tempo alla Commissione Edilizia del Comune di Grosseto ed aveva perciò intrattenuto rapporti continui con tutti i professionisti locali del settore; inoltre, come emergeva dagli atti di causa, il Comune stesso di Grosseto aveva rilasciato una certificazione non regolare e, pertanto, il C.T. da incaricare poteva risultare coinvolto nella questione.
- Il P.M. tuttavia non prendeva in considerazione la suddetta specifica richiesta e con verbale di Consulenza Tecnica e di conferimento dell'incarico, in data 08/05/1997, nominava l'arch. Giancarlo Tesei.

Sia subito detto che lo stesso arch. Tesei poteva essere incompatibile, in quanto, secondo ciò che risultava alla difesa, era consulente della Banca Nazionale del Lavoro con la quale la Biemme aveva

stipulato il 09/04/1992 Contratto di Mutuo Fondiario per l'erogazione del mutuo sul fabbricato in questione.

Infatti, nella vertenza tra il Falzea e la Biemme, si contesta la pretesa da parte dell'Impresa, di chiedere il pagamento di somme a titolo di acconti in conto mutuo, per i quali se il Falzea non aveva avuto la possibilità di pagare di tasca propria, secondo quanto stabilito illecitamente nell'atto preliminare di compravendita, avrebbe dovuto chiedere alla B.N.L. dei cosiddetti fantomatici "finanziamenti speciali", sui quali correvano interessi a tasso ordinario.

- Per non intralciare le operazioni peritali, si evitò di sollevare questo problema.

- All'atto di opposizione ed alle due integrazioni già depositate, seguiva ulteriore integrazione depositata dal Falzea in data 19/07/1997.

- Il C.T. Giancarlo Tesei, secondo quanto risulta dalla Sua Relazione Tecnica, il 30 maggio 1997 eseguiva il sopralluogo presso l'immobile e in data 22/07/1997 depositava la Relazione Tecnica che era stata svolta.

Egli determinava la Superficie Complessiva dell'alloggio pari a **105,47 mq.** contro i **130,19 mq.** determinati dalla Biemme e certificati dal Comune ed un Prezzo Finale dell'alloggio di **£. 117.346.980**, contro **£. 147.835.950** che con dei costi aggiuntivi, in massima parte fittizi, lievitava a **£. 165.141.426** (I.V.A. inclusa).

Il C.T. Tesei, quindi, concludeva per l'assoluta esorbitanza del prezzo richiesto dall'Impresa rispetto ai parametri pubblicitistici applicabili alla fattispecie.

- Non perdiamo di vista che il contratto preliminare di compravendita stipulato il 25/10/1991 fra la Biemme e il sig. Falzea stabiliva il prezzo complessivo di **£. 122.000.000** (I.V.A. esclusa); ma sull'argomento ritorneremo in seguito.

- A questo punto l'avv. Serano Guidoni, legale della Biemme, depositava in data 08/09/1997 alla Procura della Repubblica, osservazioni alla Relazione del C.T.U. del 22/07/1997.

Così facendo praticamente si sostituiva all'arch. Luciano Catoni C.T.P. della Biemme (che, si segnala, non ci risulta abbia avuto nessun incarico da parte del Comune come invece scrive il C.T. prof. arch. Marco Jodice nella sua "singolare" Relazione Tecnica d'Ufficio), che il giorno 15/07/1997 aveva inviato un fax al C.T. Giancarlo Tesei nel quale riportava dei conteggi arrotondati, al di fuori di ogni logica matematica; in essi, per determinare la Superficie Complessiva dell'alloggio del Falzea, considerava e imputava Superficie non Residenziale completamente inesistente (come gli spazi di manovra e parcheggi), o inventata (come scale e volume tecnico delle scale, per nascondere quella realmente imputata relativa alla quota parte delle soffitte, che però sono state sottratte illecitamente alla proprietà del Falzea), o non imputabile (come la quota parte del portico libero) perchè soggetta a servitù di uso pubblico. Dopodichè si era disimpegnato dall'incarico (forse perchè preoccupato dall'intervento della Procura e del Procedimento Penale in corso).

L'avv. Serano Guidoni attaccava duramente l'arch. Giancarlo Tesei ed osservava, insinuando, che era partito da considerazioni sbagliate e seguendo forse, indicazioni non del tutto disinteressate. Inoltre presentava dei nuovi conteggi errati relativi alla Superficie Complessiva che però veniva confermata di 130,19 mq., ed al Prezzo Medio Base (P.M.B.), che veniva rideterminato e ridotto da **£./mq. 1.135.540** a **£./mq. 1.123.405**, Ciò perchè finalmente ammetteva che la restituzione della somma riconosciuta illecitamente dal Comune alla Biemme, con Rapporto/Informativa del 27/04/1995, **riduceva il Prezzo Medio Base di £./mq. 12.135.**

- Con comunicazione del 09/09/1997, il P.M. invitava l'arch. Giancarlo Tesei a fargli pervenire controdeduzioni in merito alle osservazioni dell'avv. Serano Guidoni.

- Il Consulente Tecnico Giancarlo Tesei, nelle Sue controdeduzioni depositate il 26/09/1997, giustamente nella premessa replicava all'avv. Serano Guidoni affermando che è di esclusiva competenza del Magistrato individuare l'eventuale rilevanza penale delle procedure e dei metodi adottati, poi con toni un po' più miti, concludeva cercando di evidenziare altre responsabilità per le irregolarità riscontrate alla quasi completa assenza dell'intervento Comunale nella questione tra il Falzea e la Biemme, **ma confermava in toto la Sua Relazione Tecnica.**

- Seguiva l'udienza del 02/10/1997, il G.I.P. titolare del procedimento per questa occasione veniva sostituito dal dott. Carlo Deodato, G.I. nella causa civile pendente tra il Falzea contro la Biemme Costruzioni; si redigeva il verbale ed il Giudice rilevato l'impedimento del G.I.P. titolare, sentite le parti rinviava all'udienza del 19/02/1998 per la prosecuzione.

- Il 22/11/1997 con lettera di accompagnamento dell'avv. Andrea De Cesaris, venivano depositate alla Procura della Repubblica, le controdeduzioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo C.T.P. del Falzea.

Le predette controdeduzioni si componevano di 54 pagine, con 38 allegati, ed affrontavano argomenti e calcoli di superfici e di prezzi facendo riferimento alla Normativa di allora che regolava gli interventi di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA di cui alla L.R. 48/1988 (con riferimento al BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA – B.U.R.T.- N° 64 DEL 22/11/1989), L.R. 60/77, L. 865/78, L. 457/78, L. 67/88, D.M. 822/78, D.M. 258/84 E D.M. 308/88 ecc. .

- In questo caso non ci risulta che il P.M. abbia chiesto al C.T. Giancarlo Tesei alcuna replica.

- Con note esplicative e difensive, depositate il 13/12/1997, l'avv. Serano Guidoni produceva e depositava, facendola propria all'occorrenza, Perizia redatta dal neo incaricato C.T.P. della Biemme, arch. Antonio Camarri.

Tuttavia, lo stesso Collega avversario si riscopriva anche esperto tecnico.

Infatti scriveva che a Suo parere il Perito dell'Ufficio (al quale più volte ha attribuito il titolo di ingegnere e non di architetto quale è), era caduto in più grossolani errori.

Tra questi, ha azzardato addirittura anche un'interpretazione che non trova riscontro nella realtà, (ovviamente per denigrare quella Relazione Tecnica che per la Biemme, il Comune ed altri era molto indigesta), sostenendo che il Consulente della Procura aveva trattato l'argomento come EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE SOVVENZIONATA, invece di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

A tal proposito, stiamo ancora aspettando che il Collega ci spieghi la differenza fra i due tipi di interventi e quali siano sostanzialmente i criteri corretti che possono determinare la differenza del Prezzo complessivo per la vendita dell'alloggio da **£. 117.346.980, così come ha determinato, anche se per eccesso, l'arch. Tesei, a £. 147.835.950 così come pretende invece la Biemme.**

In merito, ci limitiamo a dire che l'Edilizia Residenziale Pubblica riguarda sia gli interventi di Edilizia Sovvenzionata e sia gli interventi di Edilizia Agevolata e che il fabbricato è stato realizzato in località "Fosso dei Molini", sul lotto n° 9, della Zona P.E.E.P. (che salvo prova contraria significa Piano di Edilizia Economica e Popolare).

- Intanto nella causa civile in corso, assegnata alla Sezione Stralcio, il giorno 23/01/1998 dopo tanti ritardi, giuravano per l'accettazione dell'incarico il C.T.U. tecnico e contabile.

- Il 06/02/1998 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura della Repubblica, Esposto-Denuncia con n° 26 allegati, per abusi edilizi commessi dalla Biemme Costruzioni nella realizzazione del fabbricato e per abusi d'ufficio ed altro commessi da Organi Istituzionali.

- Il 17/02/1998 il P.M. dott. Vincenzo Pedone restituiva al Giudice per le Indagini Preliminari il fascicolo in vista dell'udienza del 19/02/1998 e formulava Egli stesso revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/1996, avendo la disposta C.T. evidenziato fatti che alla luce dell'esposto avanzato da Falzea Bruno in data 06/02/1998, indicavano la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e, comunque imponevano lo svolgimento di ulteriori indagini.

- In data 19/02/1998 innanzi al G.I.P. dott. Salvatore Giardina si dava atto della pervenuta revoca della richiesta di archiviazione da parte del P.M.; il Giudice per tale ragione dichiarava "N.L.P." sulla opposizione all'archiviazione e disponeva trasmettersi gli atti al P.M. .

- Il 10/10/1998 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura integrazione dell'esposto-denuncia, per abusi edilizi commessi dalla Biemme Costruzioni S.n.c. ed altro, depositato alla stessa Procura in data 06/02/1998.

- In data 04/03/1999 il dott. Vincenzo Pedone – ai sensi degli artt. 359 e 360 c.p.p., 116 e 177 D.Lv. 271/89 – nominava un nuovo C.T. nella persona del prof. arch. Marco Jodice di Firenze.

- Il 09/07/1999 il Falzea depositava alla Procura istanza con la quale si chiedeva tra l'altro di poter estrarre copia di eventuali nuovi atti.
- Il 16/07/1999 il geom. Bruno Falzea depositava alla Procura memoria dell'avv. Andrea De Cesaris nella quale si sosteneva l'esistenza anche del reato di estorsione ad opera della Biemme Costruzioni.
- Il 13/07/2001 il Falzea depositava alla Procura istanza con la quale chiedeva tra l'altro di conoscere l'esito del procedimento (in particolare in merito all'incarico affidato al prof. Marco Jodice) e nel contempo rinnovava la richiesta di essere avvisato, ai sensi di legge, in caso di eventuale archiviazione, qualora il procedimento si trovasse nella fase delle indagini preliminari.
- Il Pubblico Ministero dott. Vincenzo Pedone, con comunicazione dell'11/07/2001, notificata il 18/07/2001, avvisava Bruno Falzea, quale persona offesa, di aver presentato al Giudice per le Indagini Preliminari in sede, richiesta di archiviazione (oggetto della presente opposizione).

* * * * *

IN DIRITTO.

Premesso quanto sopra, il deducente si oppone alla richiesta di archiviazione per i seguenti motivi.

a) Illogicità e contraddittorietà della motivazione.

Il P.M. motiva la propria richiesta asserendo che "gli accertamenti svolti (CT Tesei del 23/07/1997 e CT Jodice 13/12/2000) sui fatti oggetto degli esposti non hanno fornito elementi sui quali fondare la formulazione di ipotesi sostenibili di reato".

Si è già detto che le due Relazioni giungono a conclusioni diametralmente opposte.

La Consulenza Tesei riconosce, infatti, gravi irregolarità commesse dall'Impresa nel calcolo e nell'applicazione del prezzo al Falzea; lo stesso P.M., del resto, con la richiesta di revoca della prima archiviazione del 17/02/1998, aveva detto, con evidente contraddizione con quello che dice oggi, che la CT (Tesei) aveva evidenziato la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e che comunque imponevano lo svolgimento di nuove indagini.

La Consulenza Jodice, invece, ritiene congruo il prezzo.

Pertanto, la motivazione del P.M. appare non condivisibile per due profili:

- sostiene, contraddicendosi con il passato, che la Consulenza Tesei non fornisca elementi valutabili penalmente, mentre è vero l'esatto contrario;
- si fonda su due C.T., senza effettuare alcuna scelta preferenziale fra le stesse, che sono esattamente antinomiche fra di loro.
- conseguentemente, non motiva neppure sul perché sia preferibile una CT piuttosto che un'altra, entrambe sono poste sullo stesso piano di attendibilità, eppure sono assolutamente contrapposte.

E' evidente che, così formulata, la richiesta di archiviazione non può essere accettata.

Si chiede, quindi, che il G.I.P. inviti la Procura a nominare altro Consulente o a chiamare i due Consulenti, che hanno concluso in modo così difforme, a rendere gli opportuni chiarimenti in merito alle conclusioni formulate.

b) Erroneità della Consulenza Jodice.

La CT del prof. Jodice, così come formulata, contiene dei grossolani errori.

Lo scrivente non ha la presunzione – come il Collega avversario – d'intendersi di questioni tecniche, reputando già abbastanza difficoltoso fare l'avvocato; deposita, quindi, Relazione di Parte dell'ing. Sarino Luppino (all. n. 1), resa in forma di "controdeduzioni alla Relazione Tecnica dell'arch. Marco Jodice", alla quale integralmente si riporta.

Si chiede, quindi, che il G.I.P. rigettando la richiesta di archiviazione inviti il P.M. ad esaminare tale documento e a sentire i Tecnici di Parte, ing. Sarino Luppino ed ing. Attilio Regolo.

c) Insufficienza delle indagini svolte.

Lo stesso P.M., nell'atto di revoca della richiesta di archiviazione del 17/02/1998, riconosceva la necessità di "ulteriori indagini".

Le uniche ulteriori indagini svolte sono l'effettuazione della CT Jodice, il cui esito, peraltro, non viene da questa difesa condiviso.

Tanto più che nell'opposizione all'archiviazione già presentata dal Falzea erano indicati tutta una serie di temi d'indagine che il P.M. non ha percorso.

Si segnala, soprattutto, l'utilità di sentire quali persone informate sui fatti tutti i proprietari degli alloggi del fabbricato di via Mozart dal civico 17 al 23, di via Grieg al civico 52-76-90 e 102 e di via Mozart al civico 29-39 e 49; in merito alle modalità di calcolo nel loro caso del prezzo degli alloggi ed anche per effettuare un confronto con quello che si vorrebbe applicare al Falzea.

Quanto premesso, l'opponente, come sopra domiciliato e difeso

propone opposizione

alla richiesta di archiviazione di cui in epigrafe, indicando quale oggetto d'investigazione la correttezza del prezzo dell'alloggio che l'Impresa vorrebbe applicare al Falzea, nonché la connivenza con il comportamento dell'Impresa da parte di Organi Istituzionali e di Istituti Bancari, nonché la sussistenza o meno del dedotto reato di estorsione in merito alle ripetute minacce esercitate dall'Impresa volte a costringere il Falzea a sottoscrivere il contratto di acquisto dell'appartamento alle condizioni volute dalla stessa Impresa. Indica quali elementi di prova sugli oggetti di cui sopra, oltre ai documenti già presenti in atti, anche:

- 1) nomina di ulteriore CTP che esamini le Relazioni antinomiche dei due precedenti CTP della Procura e spieghi il contrasto fra i medesimi ed indichi quale dei due abbia fornito la ricostruzione tecnico contabile più esatta;
- 2) Richiesta di chiarimenti agli stessi precedenti CTP, anche in contraddittorio fra di loro, allo scopo sempre di chiarire i contrasti e così fornire adeguata risposta in merito all'ipotesi ritenuta maggiormente attendibile fra le due prospettate;
- 3) Esame delle controdeduzioni oggi presentate dall'ing. Sarino Luppino in merito alle conclusioni di cui alla Relazione dell'arch. Jodice;
- 4) esame quali persone informate sui fatti di tutti i proprietari degli alloggi del fabbricato di via Mozart dal civico 17 al 23, di via Grieg al civico 52-76-90 e 102 e di via Mozart al civico 29-39 e 49; in merito alle modalità di calcolo nel loro caso del prezzo degli alloggi ed anche per effettuare un confronto con quello che si vorrebbe applicare al Falzea;
- 5) Esame di tutti i documenti oggi allegati.

Allegati:

- 1) Controdeduzioni dell'ing. Sarino Luppino alla Relazione Tecnica del C.T. Marco Jodice;
- 2) Gazzetta Ufficiale n. 276 del 30/10/1971 a riguardo della L. 22/01/1971 n. 865;
- 3) Convenzione Comunale per la concessione in diritto di superficie stipulata il 06/09/1991 con atto notaio A. Marchio Rep. n. 691, racc. n. 169;
- 4) Nn. 4 estratti conto relativi al prezzo applicato dalla Biemme ai signori Sacco Antonio, Agostini Mario, Russo Pasquale, Innocenti Daniele, i quali, uniti agli altri 4 estratti conto già in atti, evidenziano che non è stato applicato l'aggiornamento per nessuno degli acquirenti degli alloggi, ma solo, in modo illegittimo, al Falzea;
- 5) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 23/02/1998;
- 6) Osservazioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, in data 15/09/2000;
- 7) Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 05/12/2000 (completa di nn. 7 allegati, tra i quali sono compresi il secondo ricorso al TAR dell'avv. Eugenio Dalli Cardillo, presentato in data 25/10/2000 e memoria di costituzione al TAR dell'avv. Umberto Gulina, presentata il 27/10/2000);
- 8) Tabella redatta dagli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, con dimostrazione analitica delle Superfici e dei Prezzi di tutti gli alloggi;
- 9) Lett. racc. a.r. degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo inviata al C.T.U. ing. Alessandro Ceciari in data 01/02/2001;
- 10) Osservazioni degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo del 02/03/2001;
- 11) Verbale d'udienza con il quale il G.O.A. dr. Gualtiero Gualtieri ordina al Comune di Grosseto il rilascio di attestazioni;

- 12) Istanza dell'avv. Andrea De Cesaris presentata al Comune in data 23.5.2001;
13) Pubblicazione periodica n. 1 del febbraio 1989 a cura dell'I.A.C.P. di Grosseto (pagg.1, 2, 3, 4 e 6).
Grosseto, 28.7.2001

Alfredo
Avv. Marco Calò
Avv. Andrea De Cesaris
Alfredo

TRIBUNALE DI GROSSETO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
GGP

28 LUG. 2001

*Procuratore e doc. sig. Puccio Forte,
identificato con Tess. N. Anagrafe 7349911
rilosciate in data 5/4/00.*



IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

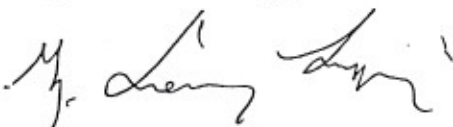
Dr.ssa Gabriella Germanò

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

PROCEDIMENTO PENALE N° 1229/95 R.G. E N° 1338/96 R.G. G.I.P.

**CONTRODEDUZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DELL'ARCH.
MARCO JODICE**

Ing. Sarino Luppino



Avv. Andrea De Cesaris



CONTRODEDUZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DELL'ARCH. MARCO JODICE NEL PROCEDIMENTO PENALE N° 1229/95 R.G. E N° 1338/96 R.G. G.I.P. IN SEGUITO AL CONFERIMENTO DELL'INCARICO DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO.

Si prende atto che il 04/03/1999 è stato redatto il Verbale di Consulenza Tecnica e di Conferimento dell'Incarico con il quale all'arch. Marco Jodice veniva posto il seguente quesito: "Esaminati gli atti del fascicolo, nonché quelli che si rendesse necessario acquisire presso Enti pubblici o privati - se necessario con l'assistenza della sezione di P.G. di questa Procura - ed effettuati i necessari sopralluoghi, dica il C.T. se siano ravvisabili nell'iter amministrativo seguito dal Comune di Grosseto per l'istruttoria della pratica Biemme - Falzea violazioni di legge o regolamento o altre irregolarità nella adozione dei provvedimenti; e se siano ravvisabili irregolarità di qualsiasi tipo che possono avere esercitato influenza sui rapporti patrimoniali tra l'Impresa Biemme e il Comune di Grosseto e tra l'Impresa Biemme e il sig. Falzea.

Il C.T. chiedeva 60 gg. per l'espletamento dell'incarico vista "la complessità dei quesiti", **però ultimava la perizia in data 16 marzo 2000 e la depositava in data 13/12/2000.**

Il Sostituto Procuratore della Repubblica Dott. Vincenzo Pedone in data 10 luglio 2001 trasmetteva il fascicolo al G.I.P. con richiesta di archiviazione ex art. 408 c.p.p. e successiva restituzione degli atti, comunicando che gli accertamenti tecnici svolti (C.T. Tesei del 23/07/1997 e C.T. Jodice del 13/12/2000) sui fatti oggetto degli esposti Falzea "non hanno fornito elementi sui quali fondare la formulazione di ipotesi sostenibili di reato".

In precedenza, invece, il 17 febbraio 1998, lo stesso P.M. restituiva il fascicolo in vista dell'udienza del 19/02/1998 e formulava revoca della richiesta di archiviazione avanzata in data 18/10/1996, **avendo la disposta C.T. evidenziato fatti che, alla luce dell'esposto avanzato da Falzea Bruno in data 06/02/1998, indicavano la probabile sussistenza di fatti di rilievo penale e, comunque, imponevano lo svolgimento di ulteriori indagini.**

In merito alla Relazione Tecnica redatta dal C.T. Giancarlo Tesei. avevamo presentato le nostre Controdeduzioni, senza che il P.M. avesse ritenuto opportuno dare alcun riscontro, facendo quindi credere che fosse stata recepita la correttezza dei criteri e delle motivazioni addotte.

In merito all'incarico affidato al C.T. Marco Jodice, che a nostro modesto parere sarebbe dovuto servire a completare la Consulenza del C.T. Giancarlo Tesei a causa degli ulteriori sviluppi verificatisi dopo il deposito di questa (avvenuta in data 22/07/1997), con l'esposto-denuncia per abusi edilizi commessi dalla Biemme, depositato in data 06/02/1998, e con la memoria per estorsione, depositata il 16/07/1999, il C.T., basandosi su elementi non veritieri e travisati, ha voluto trarre conclusioni con l'intenzione di far bocciare, da docente, non solo le nostre perizie, ma soprattutto quella già consolidata del precedente C.T. .

Per prima cosa non ci risulta che abbia effettuato alcun sopralluogo, né acquisito atti presso Enti pubblici o privati.

Dall'analisi della sua Relazione Tecnica d'Ufficio evidenziamo qui di seguito le imprecisioni ivi riportate e, di conseguenza, la superficialità con la quale è stata redatta.

- 1) Il sig. Falzea non contestava soltanto la consistenza dell'alloggio venduto ed il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione (pag. 1 della C.T.U.), bensì, come si può rilevare nelle nostre Controdeduzioni alla Consulenza Tecnica redatta dall'arch. Tesei e da altri atti già depositati:
 - Contratto preliminare di compravendita viziato, perché:
 - a) non è stata portata a conoscenza del Falzea la Convenzione completa stipulata con il Comune il 06/09/1991, della quale venivano invece solo riportati gli artt. 7 e 11, riguardanti gli obblighi del promissario acquirente;
 - b) veniva preteso il pagamento della quota di mutuo con anticipazioni in conto mutuo richiesti durante l'esecuzione dei lavori a stati di avanzamento con il pretesto che l'erogazione del mutuo sarebbe avvenuta dopo l'ultimazione dei lavori, mentre la stessa è invece avvenuta durante l'esecuzione dei lavori (agosto e dicembre '92), quindi con un duplice finanziamento, uno da parte della B.N.L. e l'altro contemporaneo da parte dei promissari acquirenti;
 - c) la quota parte di mutuo spettante al Falzea veniva indicata in £. 55.000.000 rispetto a quella reale di £. 60.000.000;
 - d) non veniva volutamente specificata e quindi assegnata in proprietà la quota parte dei volumi tecnici "serbatoio idrico e stenditoio coperto, oltre allo stenditoio scoperto", difformemente da quanto previsto dagli elaborati progettuali, dal Q.T.E., dal calcolo della superficie virtuale dell'edificio e dal certificato di conformità redatti dall'ing. Ludovico;
 - e) non riportava l'obbligo dell'Impresa di contrarre fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme versate a qualunque titolo;
 - f) dello stesso contratto ne veniva registrata solo una parte (fino alla pag. 22);
 - g) l'alleg. n° 1 all'atto preliminare dichiarava che sarebbero state apportate modifiche migliorative e addizionali senza aumento del prezzo convenuto, invece in realtà veniva pretesa la somma aggiuntiva di £. 17.000.000 da pagarsi in contanti, senza rilascio di alcuna ricevuta o altro, e non a titolo di cauzione, come invece ora vuol far credere l'Impresa;

- h) nell'allegato stralcio di capitolato venivano fatti passare, come modifiche migliorative e addizionali, lavori previsti da un livello qualitativo minimo delle costruzioni di Edilizia Agevolata Convenzionata (come da B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, alla pag. 15);
- Abusi edilizi:
 - a) approvazione da parte della Commissione Edilizia di elaborato progettuale che prevedeva spazi di manovra completamente inesistenti ed inoltre ricadenti su proprietà pubblica (marciapiede e strada), esterni al lotto n° 9;
 - b) trasformazione al 3° piano dell'originario vano destinato all'installazione del serbatoio idrico in stenditoio coperto, che unitamente all'altro vano pure destinato a stenditoio coperto, veniva predisposto **ad uso abitativo**;
 - c) realizzazione di n° 1 vano ricavato al piano terra nei 4 sottoscala per la collocazione di autoclave in sostituzione dei serbatoi idrici non installati al 3° piano;
 - d) pavimentazione di area prevista negli elaborati progettuali a verde condominiale per mal sanare gli inesistenti spazi di manovra;
 - e) progetto relativo alla trasformazione dei locali tecnici destinati a serbatoi in stenditoi coperti al 3° piano approvato in sanatoria con procedura irregolare perché limitata a soli 8 su 16 proprietari, nonostante nostro avviso agli uffici competenti;
 - Abuso per l'accensione del mutuo sull'alloggio, con conseguente gravame di ipoteca bancaria di 1° grado, nonostante il pagamento totale del prezzo dell'alloggio convenuto ed accettato, che l'Impresa dovrebbe provvedere ad estinguere, come già le è stato richiesto più volte dal Falzea;
 - Pagamento con importo di £. 5.490.000, anticipato e senza rilascio di fattura per le migliori commissionate alla Biemme, preteso con assegno intestato al Falzea stesso;
 - sottrazione di locali condominiali di pertinenza all'alloggio (serbatoi, stenditoi coperti) previsti dagli elaborati progettuali e rientranti nel calcolo della S.n.R., però attribuita al Falzea e vendita degli stessi ad altri, pari ad una superficie di 11,71 mq. oltre la quota parte degli stenditoi scoperti;
 - Mancanza delle garanzie Fideiussorie sulle somme versate per tutti gli alloggi;
 - Restituzione di £. 22.985.602 dal Comune alla soc. Biemme per quote relative ad oneri di urbanizzazione e di costruzione riguardanti i volumi tecnici (depositi occasionali o soffitte), senza alcuna variazione del P.M.B. o restituzione di quota parte ai proprietari degli alloggi.
- 2) La consulenza dell'arch. Marco Jodice non produce alcun calcolo relativo alle varie voci che compongono la Superficie Complessiva (le menziona, ma non ne fornisce il computo), **ma prende per buoni i dati dichiarati dalla Biemme e dal suo primo consulente arch. L. Catoni, che non ha compilato la perizia giurata su incarico del Comune**, come erroneamente afferma il C.T. Jodice,

che chiaramente non ha effettuato alcuna verifica in merito a questi dati. A nostro parere avrebbe dovuto soprattutto basarsi sui risultati valutati dall'altro C.T. Giancarlo Tesei (che ha fatto il sopralluogo), e perlomeno considerare il calcolo analitico riportato nelle nostre controdeduzioni, nelle quali sono spiegati, in maniera inequivocabile, tutti i risultati ottenuti e dare la sua opinione motivata e specifica a questi.

- 3) Il C.T. Marco Jodice ha redatto una Relazione filosofica e non Tecnica, basti pensare al concetto di Superficie Complessiva che per la prima volta, durante lo spiegamento di più o meno illustri Professionisti che si sono avvicendati, adoperandosi per conto della Biemme (geom. Cocco, geom. Serafini, ing. Ludovico, arch. Catoni, arch. Camarri e arch. Betti senza considerare la collaborazione prestata dai tecnici Comunali), ha sdoppiato asserendo che è da distinguere la Superficie Complessiva riportata nel Q.T.E. dalla Superficie Complessiva riportata all'art. 9 della Convenzione. Ma il B.U.R.T. che il C.T., ha tenuto in considerazione è il n°64 del 22/11/1989 al quale abbiamo fatto sempre riferimento, ed in esso è riportato alla pag. 13, lettera c), secondo cpv.: <<Tale costo massimo, riferito alla superficie complessiva, **come prima determinata**, è stabilita...>>, inoltre, sempre in merito allo stesso B.U.R.T. il C.T. Jodice riporta nella sua relazione alla pg. 7 che "per quanto riguarda i prezzi di vendita degli alloggi, essi sono stabiliti nella convenzione tra operatore e le Amministrazioni Comunali, **ai sensi delle Leggi prima citate**". Detta frase, copiata dal B.U.R.T., è seguita da: <<**Pertanto il prezzo di cessione è formato da:.....**>>. **Questo è il criterio seguito sia dal Comune, sia dalla Biemme, anche se in modo non corretto, e sia da noi per determinare il Prezzo di Prima Cessione o Prezzo Medio Base e di conseguenza determinare il Prezzo Complessivo dell'alloggio.**

A noi risultano ben chiari i due criteri corretti che devono essere applicati, uno ai fini del finanziamento e l'altro ai fini della vendita degli alloggi, che qui di seguito riportiamo brevemente:

Ai fini del finanziamento (Q.T.E.) determinazione costo globale (£./mq.)	Vendita alloggi determinazione P. M. B. (£./mq.)
costo di elevazione 503.000	Costo max di costr. (feb.'81) 305.000 (compr. utile Impresa)
10% tipologia onerosa 50.300	Incidenza fondaz. (4,5%) 13.725
5% risparmio energ. 25.150	
Costo massimo amm. di elevazione 578.450	Totale parziale 318.725
12% fondazioni 69.414	Aggiornam. (139.46%) 444.495
5% sist. esterne 28.922	Totale parziale 763.220
3% allacciamenti 17.354	Spese tecniche (11%) 83.955
Costo Costruzione 694.140	Totale parziale 847.175
14% spese tec. e gen. 97.180	Incidenza area 38.935
4% prosp. geogn. 27.766	Incidenza oneri 82.800
16% acquis. area e urb. 111.062	PREZZO MEDIO BASE 968.910
16% spese prom. ecc. 111.062	
COSTO GLOBALE 1.041.210	

Noi abbiamo considerato **ai fini del calcolo del prezzo dell'alloggio** il **PREZZO MEDIO BASE** per la **SUPERFICIE COMPLESSIVA**, che ha un unico criterio di calcolo già sopra evidenziato. Non siamo voluti entrare nel merito della bontà del calcolo del costo globale, in quanto di poca rilevanza.

Non consideriamo i commenti del C.T. riguardanti la differenza fra costi e prezzi, perché **non ne vale la pena**.

Ripetiamo, non perché non sia stato esposto in maniera sufficientemente chiara, ma è senza dubbio sfuggito, o non è stato letto, che, e qui subentra l'evidenza della volontà di voler sottrarre al Falzea superfici a lui assegnate pur computandone la quantità, le superfici relative ai volumi tecnici (soffitte di pertinenza) erano incluse nel Q.T.E. alla colonna 8 come qui appresso specificato:

quota porticato	mq.	403.45/16	=	mq.	25.21	
quota androni	mq.	24/16	=	mq.	1.50	
quota soffitte	mq.	188.43/16	=	<u>mq.</u>	<u>11.71</u>	* (mq. 11.78)
TOTALE =				mq.	38.42	

* Nota: a causa della diversa tipologia delle soffitte, la quota parte spettante al Falzea, non può considerarsi pari a 1/16 del totale, bensì pari a 1/2 della soffitta che si trova sulla stessa verticale (mq. 23.42).

Altrettanto la quantità riportata nella colonna 10 (Sp), separata in questo modello inadeguato dalla S.n.R., sarebbe dovuta essere compresa nella stessa, che oltre alla S.n.R. dell'alloggio e dell'organismo abitativo considerava le autorimesse (o posti macchina al coperto) e in nessun caso avrebbe dovuto superare i 18 mq.. Tale quantità pari a 32,94 mq. includeva la superficie dell'autorimessa e le superfici relative agli spazi di manovra (inesistenti) e parcheggi scoperti e per di più non di accesso alle autorimesse, come qui ancora riportato:

quota autorimessa	mq.	17.85
quota spazi manovra	mq.	9.73
quota sup. parcheggi	<u>mq.</u>	<u>5.36</u>
TOTALE	mq.	32.94

Nel Q.T.E. è riportata la percentuale del 45%, perché il modello usato non era adeguato; al fine dei nostri calcoli la percentuale da adoperare è quella del 40 %, come previsto dalla L. 48/88, ma **nel nostro caso il problema non sussiste in quanto le superfici di cui gode il Falzea sono inferiori al 40%.**

Per quanto riguarda **IL PREZZO** si consideri (ripetiamo anche questo):

- L'inammissibilità dell'aggiornamento del PREZZO convenuto per l'alloggio che la Biemme intende applicare. Come riporta la Convenzione all'art. 10, "**Il prezzo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della Convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori.....**"
- L'invariabilità del prezzo di acquisto del Falzea, **fissato a corpo.**
- Tutto quanto riportato nelle nostre controdeduzioni alla CTU dell'arch. Tesei, che non è il caso di ripetere in toto, ma che vale tuttora ad integrazione delle

presenti controdeduzioni. E' da sottolineare in ogni caso che l'incidenza massima del 14% è stata superata nel computo metrico con calcoli artefatti (raddoppiando la quantità del conglomerato e triplicando quella dell'armatura) e resa congrua dal Comune pari al 15.16%.

In merito all'aggiornamento del prezzo, sul quale il Prof. Jodice non si è pronunciato, per sua incompetenza (come dallo stesso dichiarato a pag. 8), ad ulteriore sostegno della nostra precedente affermazione che non debba essere applicato, sia nella presente che nelle precedenti relazioni, cogliamo l'occasione per sottoporre al sig. Giudice altri 4 estratti conto di altri acquirenti dello stesso fabbricato, dai quali si evince che non è stato applicato in nessun caso.

Non solo a titolo informativo, in particolare per il Prof. arch. Jodice, e da considerarsi come termine di paragone, riportiamo il prezzo di vendita di un alloggio riguardante l'intervento edificatorio di Edilizia Convenzionata realizzato dall'impresa Fedeli per conto dell'ATER in località Vignaccio, utilizzando totalmente un comparto del P.E.E.P. di questo Comune con Convenzione stipulata nel mese di Settembre dell'anno 1991, come nel nostro caso.

Alloggio con Sup. Utile di mq. 76.50 , Prezzo di acquisto £. 109.118.028.

Si fa presente che la tipologia e le caratteristiche sono identiche a quelle dell'alloggio del Falzea ed in più di pertinenza esclusiva, dispone di una soffitta praticabile di mq. 14, oltre altri locali ad uso condominiale, destinati a sala e bar ed a servizio del complesso, impianti sportivi vari. Nel caso del fabbricato dove è ubicato l'alloggio del geom. Falzea invece, non è stato realizzato alcun locale extra o optional al di fuori degli standard previsti dal livello qualitativi minimo delle caratteristiche tipologiche.

Speriamo, con la presente, che quanto non è risultato chiaro sia al C.T. arch. Marco Jodice che al P.M. dott. Vincenzo Pedone, lo sia invece al sig. Giudice e riconosca le ragioni, riportate qui solo in parte, per le quali il procedimento in corso non può essere archiviato, e ci auguriamo, che sulla base della C.T.U. dell'arch. G. Tesei e delle nostre precedenti controdeduzioni si possa fare luce su tutti gli aspetti di questa vicenda. Il fascicolo di questo procedimento è abbastanza voluminoso, ma se non dovesse essere sufficientemente chiaro, la S.V. Ill.ma potrà attingere ulteriori informazioni consultando gli atti della vertenza civile Falzea-Biemme assegnata alla Sezione Stralcio al n° 1448/94 presso il Tribunale di Grosseto.



N.95/1229 NR e 96/1338 GIP

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

Il Giudice per le indagini preliminari, dott. Marco MEZZALUNA, vista la richiesta di archiviazione avanzata dal pubblico ministero in relazione al procedimento penale innanzi indicato a carico di soggetti non meglio identificati, trattandosi di "atti relativi ad esposto a firma Falzea Bruno circa acquisto di immobile dalla Soc. BIEMME Costruzioni snc, in loc. Alberino attuale Via Mozart", pervenuta in data 5/9/01;

Visto l'atto di opposizione proposto dalla parte offesa;

Ritenuto che l'atto di opposizione sia ammissibile, soddisfacendo in astratto ai requisiti previsti dall'art. 410, 1° comma cpp- impregiudicata ogni valutazione nel merito, da un lato, delle rilevanza e pertinenza delle investigazioni suppletive e, dall'altro, della fondatezza della richiesta di archiviazione- con conseguente diritto dell'opponente al contraddittorio tra le parti sulla richiesta di archiviazione avanzata dal PM (cfr. Cass. Sez. Un. 15/3/96, n. 2 nonché Cass. sez. VI 7/1/97, n.3686). Appare, inoltre, necessario procedere all'udienza camerale in considerazione dello scarno contenuto della richiesta del PM, a fronte del complesso e tormentato iter processuale, già segnato da una precedente opposizione risalente all'oramai lontano 31/10/96 che a sua volta aveva portato alla fissazione dell'udienza camerale da parte del GIP ed alla successiva revoca della richiesta di archiviazione formulata dal PM;

Rilavata, pertanto la necessità di procedere alla fissazione dell'udienza in Camera di Consiglio ai sensi del combinato disposto degli artt. 410 e 409, commi 2° e 3° cpp;

FISSA

l'udienza in Camera di Consiglio per il giorno 2 luglio 2002 ore 9.00 e segg. presso il Tribunale di Grosseto, piazza Albegna 24. aula GIP/GUP, piano 4°.

DISPONE

che della fissazione dell'udienza venga data comunicazione e/o avviso:

- ◆ al procuratore generale presso la corte di appello di Firenze;
- ◆ al pubblico ministero, dott. Vincenzo Pedone;
- ◆ alla persona offesa che ha proposto opposizione FALZEA Bruno;
- ◆ ai suoi difensori avv. ti Marco Calò ed Andrea De Cesaris;

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza.

Grosseto 06/06 02

IL G.I.P.
Marco MEZZALUNA
[Signature]

TRIBUNALE DI GROSSETO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI

- 6 GIU. 2002



IL CANCELLIERE DI CANCELLERIA
Dr.ssa Gabriella Germanò

[Signature]

E' COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE
06 GIU. 2002



IL CANCELLIERE (B3)
Dr.ssa ELCERO Giulia

[Signature]

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario B3 ho notificato copia del presente Atto alle parti sottolencate effettuando la consegna come segue:

*Idw. De Cesari A. anche in nome e per conto di
Studio Galea e di Studio G. il suo Studio*

A mani di *Agostina Di Stefano*.....
addetta allo studio incaricata della consegna in
sua assenza.

Grosseto, li

11 GIU. 2002

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficiale Giudiziario B3
Lida Martini

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario B3 ho notificato copia del presente Atto alle parti sottolencate effettuando la consegna come segue:

Idw. Roberto U.

A mani di *Vespa Stefania*.....
addetta allo studio incaricata della consegna in
sua assenza.

Grosseto, li

11 GIU. 2002

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficiale Giudiziario B3
Lida Martini

TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO DEL GIUDICE

PER LE INDAGINI PRELIMINARI

DECRETO

DI FISSAZIONE DI PROCEDIMENTO IN CAMERA DI CONSIGLIO

- art. 127 c.p.p. -

Il Giudice per le Indagini Preliminari, dr. Salvatore Giardina,

Visti gli atti del procedimento n. 1229/95 N.R. - 1338/96 G.I.P. in ordine ad esposto a firma Falzea Bruno circa acquisto di immobile dalla Soc. BIEMME Costruzioni S.n.c. in località Alberino attuale Via Mozart.

Letta la richiesta di archiviazione del Pubblico Ministero in data 18.10.1996 pervenuta in data 21.11.1996;

Vista l'opposizione all'archiviazione proposta da Falzea Bruno e depositata in termini in data 31.10.1996;

Considerato che ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 410 c.p.p.;
Visti gli artt. 410, 409, 127 c.p.p.;

F I S S A

l'udienza del giorno 6 Marzo 1997 alle ore 9,00 in quest'Ufficio del Tribunale, sito in Grosseto, Piazza Albegna, ultimo piano, per deliberare in Camera di Consiglio ed ordina che se ne dia avviso:

- Al Procuratore Generale della Repubblica presso la Corte d'Appello di Firenze;
- Al Procuratore della Repubblica presso questo Tribunale, nella persona del dott. Vincenzo Pedone;
- all'opponente ~~Falzea Bruno~~;
- agli indagati Milani Francesco e Bardi Renzo, rappresentanti della BIEMME Costruzioni, generalizzati come in atti;
- al difensore dell'opponente, Avv. Andrea De Cesaris;
- al difensore degli indagati, che, in assenza di difensore di fiducia, si nomina già fin d'ora d'ufficio nella persona dell'Avv. Gabriella Sartiani del Foro di Grosseto.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Grosseto, li 25 Novembre 1996.

Il Collaboratore di Cancelleria
(Ada De Martina)

IL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
(Dr. Salvatore Giardina)

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFF. DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25 NOV 1996
Il Collaboratore di Cancelleria
(Ada De Martina)



RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto *Ufficiale* *Giudiziario* addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato copia del presente atto alle parti sottoindicate effettuando la consegna come segue:

Falga Bruno
V. Mozart 23

A mani di persona qualificatasi per _____

_____ incaricata, della consegna in sua propria presenza.

Grosseto, li

RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

11 GEN. 1997

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto *Adiutante* *Ufficiale* *Giudiziario* addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato copia del presente atto alle parti sottoindicate effettuando la consegna come segue:

Falga Bruno - V. Mozart 23 - Grosseto

non essendo stato possibile consegnare personalmente la copia all'imputato né alle altre persone indicate nel primo comma dell'Art. 101 c. 1 del P.P. per assenza degli stessi nel due giorni seguenti il giorno 03-01-97 alle ore 11.30 ed il giorno 11-01-97 alle ore 10.05 ho depositato copia dell'atto nella casa del Comune di **GROSSETO**

Ho affisso avviso alla porta di abitazione dell'imputato e ho dato comunicazione all'ufficiale di posta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

li **11 GEN. 1997**

TRIBUNALE DI GROSSETO

Assistente UNEP
Cipriani Gabriella

CITTA' DI GROSSETO

V° per deposito di N _____ copi _____

li **11 GEN. 1997**

p. IL SEGRETARIO CAPR...