

Bruno Falzea

Da: "Bruno Falzea" <b.falzea@alice.it>
A: <pg.firenze@giustizia.it>; <giorgio.brignoli@giustizia.it>
Data invio: giovedì 3 maggio 2007 21.57
Allega: _448682p1.pdf; Invito Convegno per AUTORITA' - Onorevole (1) Corr..doc; PROGRAMMA Corr..doc
Oggetto: ripristinare la legalità

Preg.mo Signor Procuratore Generale Giorgio Brignoli,

Io sottoscritto Bruno Falzea, nato l'08/02/1956 a Reggio Calabria e residente a Grosseto in Via A. W. Mozart n° 23, faccio presente quanto segue:

Il 18 dicembre 2003, un mio legale ha rivolto formale istanza affinché il Comune di Grosseto proceda a risolvere e/o revocare e comunque a dichiarare priva di effetto la convenzione stipulata con l'impresa, segnalando che l'omissione in tale senso provocherebbe grave danno alle mie ragioni e che, quindi, in tale evenienza, verranno attivate le opportune procedure nei confronti dei soggetti che verranno ritenuti responsabili.

Il 12 novembre 2004 un altro mio legale ha presentato formale atto di diffida affinché il Comune proceda a risolvere e/o revocare e comunque a dichiarare priva di effetto la convenzione, segnalando che l'omissione in tal senso provocherebbe gravissimo danno alle mie ragioni e che, quindi, in tale evenienza, verranno attivate le opportune procedure nei confronti dei soggetti che saranno ritenuti responsabili.

Il Comune non ha mai dato alcuna risposta a queste due suddette istanze.

Il Comune ha il diritto e tanto più il **dovere di tutelare questi alloggi dalla curatela fallimentare che vuole appropriarsene per venderli all'asta.**

Si è già verificato che, **nella stessa zona P.E.E.P. dell'Alberino**, sempre a causa del fallimento della Biemme Costruzioni, un promissario acquirente, signor Nilo Bonfante, **ha dovuto ricomparsi all'asta l'alloggio che aveva in gran parte pagato!**

Tutto ciò è illegittimo in quanto il **terreno è di proprietà del Comune, pertanto gli immobili sono beni patrimoniali indisponibili e quindi non possono far parte della massa fallimentare (vedere sentenza n° 283 dell'11/04/1996 del T.A.R. Friuli Venezia Giulia).**

La Biemme Costruzioni era semplicemente concessionaria del terreno e non proprietaria dell'immobile che ha costruito con soldi pagati dai promissari acquirenti e con finanziamenti pubblici!

Il Comune deve revocare la convenzione (secondo quanto dettato dall'art. 12 lett. A n° 5 della stessa convenzione), quindi prendere possesso dell'alloggio e trasferirlo di proprietà a me che sono il legittimo destinatario, poichè ho rispettato ed onorato gli impegni assunti con l'atto preliminare di compravendita.

Il 15 maggio io ed altre persone inizieremo lo sciopero della fame in Piazza Duomo, perchè non siamo più disposti a subire ingiustizie.

Le allego l'ultimo articolo di giornale riguardante la mia odissea, l'invito ed il programma del congresso.

Distinti saluti, Bruno Falzea.

INGIUSTIZIE ALL'ITALIANA



Sei cause civili, tre ricorsi al Tar, uno al Consiglio di Stato e varie denunce penali: dopo aver pagato 117 milioni, ancora non ha il contratto. Poi la ditta è fallita e adesso rischia di perdere tutto

Bruno Falzea. A destra, mentre indica l'alloggio della discordia in via Mozart



Sedici anni di odissea per una casa

Compra l'alloggio Peep nel 1991, ma ad oggi non ne è proprietario

GROSSETO. Sedici anni fa, nell'ottobre del 1991, ha firmato il preliminare d'acquisto di un appartamento in edilizia agevolata convenzionata nella nascente area Peep dell'Alberino. Da quel giorno ha versato 117 milioni di lire (più Iva) dei 122 richiesti nel contratto dalla ditta costruttrice, ha affrontato sei cause civili (molte delle quali tuttora in corso), ha presentato tre ricorsi al Tar, uno al Consiglio di Stato e una lunga serie di esposti alla Procura, spendendo di avvocati non meno di 35mila euro. E oggi, sedici anni dopo, si ritrova non solo senza un contratto definitivo, ma anche con il rischio concreto di vedersi portare via quell'appartamento, nel quale abita e che di fatto ha già pagato per intero, e di doversielo ricomprare all'asta giudiziaria. Perché nel frattempo la ditta costruttrice è fallita, e la curatela fallimentare vuole acquisire a sé l'appartamento.

Ci sono storie, storie italiane, che potrebbero bastare i numeri a dirle tutte. Una di queste è la storia di Bruno Falzea, dipendente dello Stato, precisamente dell'ufficio tecnico erariale di Grosseto.

L'odissea di Falzea comincia, come detto, nel 1991. In quell'anno l'impresa Biemme Costruzioni snc di Bardi & Milani, beneficiaria di un finanziamento agevolato dello Stato, avvia la costruzione di 16 alloggi in area Peep, in convenzione con il Comune: il Comune concede l'area alla Biemme, le dà l'appalto per costruire e la delega a vendere i singoli appartamenti, secondo regole rigide previste dalla convenzione; dopo 99 anni il Comune stesso rientrerà in possesso degli alloggi.

Le regole sono quelle ben note: l'acquirente deve avere requisiti precisi (non avere altre case, reddito entro certi limiti, etc) e gli alloggi vanno

venduti a prezzi predeterminati, inferiori ai prezzi di mercato e immutabili nel tempo. Bruno Falzea ha i requisiti e firma il preliminare: per un appartamento in via Mozart, circa 75 metri quadri più 25 di garage e cantinetta, dovrà versare, c'è scritto nel precontratto, 122 milioni di lire, 62 subito e gli altri 60 diluiti attraverso un mutuo agevolato.

L'impresa però nei preliminari infla una clausola che impone il pagamento immediato anche degli altri 60 milioni. Falzea paga, ma qualche tempo dopo, da tecnico del settore qual è, si rende conto che l'impresa non aveva diritto ad avere quei soldi. Quindi, prima di firmare il contratto definitivo, chiede "bonariamente" alla ditta di rendergli i 60 mi-

lioni. Intanto, nel 1994, entra in casa e avvia una causa civile perché gli venga riconosciuta la piena proprietà dell'alloggio. Insomma, perché la Biemme firmi il contratto di cessione. Ma nel 1995 arriva la prima amara sorpresa: il Comune di Grosseto, con un atto giuridicamente inspiegabile, rivede al rialzo il prezzo dell'apparta-

mento, aumentandolo ulteriormente nel 2000 con due nuove certificazioni che fissano il nuovo "prezzo congruo" sulla base di una perizia di parte dell'impresa stessa. Forte di queste certificazioni, l'impresa pretende da Falzea, per cedergli la casa, cifre superiori a quelle previste dal preliminare. Così, tra una causa e l'altra, il contratto non si firma e Falzea, di fatto, continua a non avere la piena proprietà dell'appartamento.

Nel 1998 il giudice istruttore nomina due consulenti perché effettuino una perizia. Ma i consulenti prendono tempo, anche qui inspiegabilmente: passano due anni (senza che il giudice competente batta ciglio) e nella prima udienza - gennaio 2000 - i consulenti si dimettono. Tutto da rifare.

Ma non finisce qui. Nel dicembre 2002, infatti, la Biemme viene dichiarata fallita dal Tribunale di Grosseto. E la curatela fallimentare vuole subito sciogliere dai preliminari di compravendita (compreso quello di Falzea) per rientrare in possesso dei beni. E quando nel luglio 2005 (undici anni dopo l'avvio della causa!) una sentenza di primo grado riconosce il trasferimento di proprietà da Biemme a Falzea, la stessa curatela presenta opposizione in appello: l'appartamento, insomma, potrebbe ancora finire all'asta giudiziaria.

Ma c'è di più. Le regole delle convenzioni per questo tipo di edilizia prevedono che l'impresa costruttrice stipuli fidejussioni a garanzia di chi firma i preliminari di compravendita. La Biemme, invece, non l'ha fatto. O meglio, l'ha fatto solo (come mai?) per quei pochi appartamenti riservati alla proprietà diretta del Comune. Dunque, se Falzea si vedesse portare via la casa dalla curatela fallimentare, perderebbe anche i 117 milioni già pagati. E viva l'Italia.

E per sostenere la lotta di Falzea sciopero della fame di gruppo

GROSSETO. Il caso di Bruno Falzea è diventato un simbolo. Di questa vicenda «emblematica» ha infatti parlato ieri mattina, in una conferenza stampa convocata a Firenze per le tivù, le agenzie e i giornali di tutta Italia, l'Associazione Conafi, ovvero Associazione condomini e Coordinamento nazionale vittime dei fallimenti immobiliari.

Ed è proprio il presidente di Conafi, Adriano La Rocca, a lanciare sul caso Falzea attacchi durissimi contro il Comune di Grosseto per i comportamenti assunti dal 1995 ad oggi, e a sollevare dubbi inquietanti sull'operato della giustizia grossetana (fallimenti e Procura) negli anni Novanta.

«L'atto più grave - dice La Rocca - è quello compiuto dal Comune, che tra il '95 e il 2000 ha riconosciuto illegittimamente al costruttore un costo superiore, inserendo tra le superfici da prendere in considerazione per il prezzo dell'alloggio di Falzea anche superfici che nel conto non dovevano entrare, quali i famosi "depositi occasionali" del sottotetto, originariamente di proprietà condomini-

nale. Con altri acquirenti la cosa è filata liscia ma Falzea, esperto in materia, avendo compreso il suo diritto a non pagare quel "di più" non ha voluto pagarlo. Ha piena ragione, ma inspiegabilmente, da oltre dieci anni, il Comune di Grosseto non vuole riconoscerlo e si ostina a difendere una posizione indifendibile».

Ma perché, questo atteggiamento? È su questo punto che La Rocca avanza i dubbi più pesanti. «Sia chiaro - dice - che faccio un collegamento arbitrario e sollevo un sospetto probabilmente infondato. Ma il caso vuole che, nella sua lunga odissea in cerca di giustizia fra Tribunale, Procura, consulenti e via dicendo, Falzea ha incrociato molti di quei soggetti e di quelle situazioni su cui og-

Il coordinamento vittime dei fallimenti immobiliari al fianco del grossetano Accuse al Comune e dubbi sul «sistema»

gi la stessa Procura e la stessa sezione fallimentare del Tribunale di Grosseto hanno avviato indagini arrivando ad azioni a volte anche clamorose. Non vorrei, insomma, che dietro la resistenza a riconoscere questo specifico errore si nascondesse il timore di scoperciare altri e ancora più grossi pentoloni. Ripeto, sono dubbi probabilmente infondati. Ma vorremmo che qualcuno, anche su questo, ci desse delle risposte».

Ed è per avere risposte che La Rocca annuncia un'iniziativa clamorosa. Nella seconda metà di maggio il Conafi terrà il suo congresso proprio a Grosseto. E in quell'occasione «metteremo in un luogo pubblico autorizzato un nostro presidio, all'interno del quale diverse persone faranno lo sciopero della fame per chiedere giustizia per Bruno Falzea. Saremo in tanti, e qualcuno farà addirittura lo sciopero dei farmaci salvavita, per dimostrare che non è uno scherzo. Perché quel che accade a Falzea, cittadino mite e onesto il cui unico torto è volere giustizia, è una vergogna».



**Associazione Condomini
COordinamento NAzionale vittime Fallimenti Immobiliari
Sez. Toscana**

Sede Operativa
Viale Vittorio Veneto, 80 - 59100 - Prato
Tel. 0574 - 527463
Cell. 347 - 6455251
E-mail; info@conafitoscana.net
Sito Web; www.conafitoscana.net

Firenze, 13 aprile 2007

II° CONGRESSO REGIONALE DI ASSOCOND/CONAFI della Toscana

**Spett.le Procura Generale della Repubblica presso la Corte d'Appello
Preg.mo Procuratore Generale Giorgio Brignoli**

è nostro desiderio poterLa incontrare in occasione del II° Congresso Regionale di ASSOCOND-CONAFI della Toscana, che si terrà a Grosseto il 19/05/2007 dalle ore 14,00 alle ore 18,00 presso la Sala Parrocchiale "Giordano Vannuccini" in via Portogallo, adiacente la Chiesa della Santa Famiglia. (L'orario riservato per il saluto dalle Autorità è previsto tra le 16,00 e le 17,00 circa.)

Temi che verranno trattati, nel corso dell'assise, saranno quelli dello stato di attuazione della L. 210/04 e D.Lgs 122/05, aventi ad oggetto la "Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili in costruzione" e delle necessarie migliorie da apportarvi, sulla base dell'esperienza raccolta dopo il primo anno della loro entrata in vigore.

Sarà affrontato, inoltre, il tema di una non più eludibile Riforma dell'istituto del Condominio ed una rassegna delle proposte presenti agli atti dei lavori parlamentari.

A margine del Congresso, nella Piazza del Duomo del capoluogo maremmano, già da qualche giorno si starà svolgendo uno Sciopero della Fame di alcuni cittadini, in segno di solidarietà verso Bruno Falzea, ostaggio della Giustizia Italiana: ci aiuti anche Lei a **LIBERARLO!**

In attesa di gradito cenno di riscontro da parte Sua ed augurandoci di poterLa incontrare, porgiamo i più deferenti saluti.

Per CONAFI/ASSOCOND Toscana
COTRONEO DOMENICO
Tel. 347/6455251



**Associazione Condomini
COordinamento NAzionale vittime Fallimenti Immobiliari
Sez. Toscana**

Sede Operativa
Viale Vittorio Veneto, 80 - 59100 - Prato
Tel. 0574 - 527463
Cell. 347 - 6455251
E-mail; info@conafitoscana.net
Sito Web; www.conafitoscana.net

II° CONGRESSO/CONVEGNO REGIONALE ASSOCOND/CONAFI

Firenze, 13 aprile 2007

La invitiamo a partecipare al II° Congresso Regionale Assocond/Conafi che si terrà a Grosseto il 19/05/2007 dalle ore 9,30 alle ore 18,00 presso la Sala Parrocchiale "Giordano Vannuccini" via Portogallo per discutere gli argomenti come dal seguente ordine del giorno:

CONGRESSO:

- 9,30 – 10,00 Apertura congresso, intervento del Presidente Regionale Assocond/Conafi, Adriano La Rocca.
- 10,00 – 10,30 Saluto del Presidente Nazionale Assocond/Conafi Avv. Franco Casarano.
- 10,30 – 11,30 Dibattito.
- 11,30 – 12,30 Rinnovo delle cariche e elettive regionali (Presidente e Comitato Direttivo) ed organizzazione di nuove delegazioni territoriali.
- 12,30 – 14,00 Pausa pranzo.

CONVEGNO:

- 14,30 – 16,00 Relazioni:
 - a) Legge 210/04 e D.Lgs 122/05 di tutela degli acquirenti di immobili, gli interventi migliorativi e le aspettative per le vittime aventi diritto al Fondo di Solidarietà (Relatori Sig. Marco Magni e Dr. Riccardo De Benedetti).
 - b) La riforma del Diritto di Condominio: lo stato dell'arte delle proposte migliorative (Relatore Avv. Augusto Cirila).
 - c) I servizi a favore degli associati (Relatore Avv. Alessandro Re).
 - d) Manifestazione di solidarietà verso Bruno Falzea.
- 16,00 – 17,00 Saluto delle Autorità
- 17,00 – 18,00 Interventi e conclusioni.

Per CONAFI/ASSOCOND Toscana
COTRONEO DOMENICO
(moderatore)
347/6455251