



IL DIFENSORE  
CIVICO  
DELLA TOSCANA

Prot. 6174 / 08.I.3.AX (da citare nella risposta)

Firenze, 30 / 05 / 2008

**Oggetto:** Sig. Bruno Falzea - Richiesta risoluzione convenzione con Biemme Costruzioni Snc

Sindaco Comune di Grosseto  
Piazza Duomo, 1  
58100 - Grosseto

Dott.ssa Cinzia Ginanneschi  
Comune di Grosseto  
Direzione Servizio Finanziario  
Ufficio Edilizia Pubblica  
Via Colombo, 5  
58100 - Grosseto

e p.c.

Sig. Bruno Falzea  
Via Mozart, 23  
58100 - Grosseto

Si è rivolto a questo Ufficio il Sig. Bruno Falzea per esporre una problematica relativa all'acquisto di un alloggio di edilizia agevolata convenzionata costruito negli anni 1991-1995 in area Peep da parte della società Biemme Costruzioni. La questione dovrebbe essere ampiamente nota a codesta amministrazione e pertanto mi limito a richiamarla per alcuni tratti essenziali.

Nel 1991 La Biemme Costruzioni ha sottoscritto con il Comune di Grosseto una convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili nel lotto n. 9 in Località Fosso dei Molini, per la realizzazione di 16 alloggi. Il Sig. Falzea, in possesso dei requisiti per accedere alla concessione di un mutuo agevolato, ha stipulato un atto preliminare di compravendita per l'acquisto di un appartamento di civile abitazione sito in Via Mozart, 23, provvedendo al pagamento della quasi totalità dell'importo dovuto pur in mancanza della presentazione di garanzie fideiussorie da parte della società costruttrice.

Nelle more del successivo contenzioso insorto tra le parti la Biemme Costruzioni è stata dichiarata fallita, con conseguenze fortemente pregiudizievoli per l'esponente il quale - pur avendo regolarmente corrisposto la cifra pattuita per l'acquisto dell'immobile - rischia di perdere ogni diritto sul bene nel caso di inclusione del medesimo nella procedura fallimentare e di esercizio del potere di scioglimento del contratto preliminare, come da richiesta presentata dal Curatore del fallimento.

Proprio in considerazione di tale pregiudizievole evenienza il Sig. Falzea ha invitato il Comune di Grosseto ad intervenire per revocare, ai sensi di quanto previsto nell'art. 12 della Convenzione sopra ricordata, la concessione del diritto di superficie ed evitare quindi che l'immobile possa ricadere nella massa attiva della procedura fallimentare.

Le richieste dell'esponente sembrano trovare fondamento nelle previsioni della Convenzione che non solo individua la necessità della preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria ma detta altresì sanzioni precise in caso di gravi inadempimenti delle clausole imposte per la vendita degli immobili oltre che in caso di fallimento della società concessionaria prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa edificatoria.

Per quanto concerne la presentazione della garanzia fideiussoria si deve rilevare che il Sig. Falzea ha tempestivamente diffidato il Comune di Grosseto (nota del 12 dicembre 1994) a fornire delucidazioni circa l'effettiva presentazione, da parte della Biemme Costruzioni, delle fidejussioni dovute e che quindi a tal fine non rileva la circostanza che l'opera sia stata successivamente realizzata. Proprio la considerazione del contenzioso ancora in corso conferma al contrario l'importanza della presentazione della fidejussione per garantire la restituzione di quanto già pagato in caso di mancato trasferimento della proprietà dell'immobile.

ADB/adb  
Falzea

Pagina 1 di 2



IL DIFENSORE  
CIVICO  
DELLA TOSCANA

Di conseguenza seppure è vero che non avrebbe senso intervenire tardivamente per assicurare la presentazione di una garanzia è altrettanto evidente come la mancata presentazione della fidejussione costituisca violazione di una delle condizioni previste dalla convenzione (art. 8) e configuri quindi una delle ipotesi indicate nell'art. 12 per la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie. Così recita la norma: *"Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario, da una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fidejussione dovrà essere conseguentemente elevato. Copia della fidejussione deve essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione. Il versamento di acconti e/o di caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'amministrazione comunale".*

Pertanto, non solo il Comune avrebbe dovuto verificare l'esistenza della fidejussione, ma senza dubbio risulta verificatasi una delle ipotesi – a prescindere dal momento nel quale è intervenuto il fallimento della società – che consente di recuperare la proprietà dell'immobile, tutelando in primo luogo l'interesse pubblico e, in via indiretta, le legittime aspettative dell'esponente.

La situazione di insolvenza da parte della società, del resto, viene esplicitamente individuata anche nella richiesta di archiviazione del procedimento penale avviato nei confronti della Dott.ssa Gianneschi: per quanto non vengano rilevati comportamenti penalmente rilevanti, viene tuttavia riconosciuta una condotta inadempiente da parte della Biemme Costruzioni. Ed in effetti, nella richiesta di archiviazione si legge che: *"...va rilevato, come la condotta posta in essere dalla Ditta Biemme Costruzioni Snc va sicuramente considerato grave inadempimento della convenzione con conseguente obbligo per il Comune di attivarsi, appunto per assicurare comunque il perseguimento delle finalità pubbliche sottese all'operazione de qua, per la risoluzione della convenzione"*

Il Sig. Falzea ha chiesto infine chiarimenti sulle modalità di determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio e sui criteri utilizzati per il calcolo della superficie complessiva dell'immobile.

Confido sulla Vs. cortese collaborazione per conoscere il punto di vista di codesta amministrazione sulla questione descritta, ritenendo utile verificare ogni possibile iniziativa che possa salvaguardare un interesse patrimoniale del Comune e nel contempo evitare che il Sig. Falzea subisca un danno ingiusto a seguito dell'avvio della procedura fallimentare.

Con i migliori saluti.

Il Difensore civico  
(Dr. Giorgio Morales)

*Per qualsiasi chiarimento o informazione, rivolgersi al responsabile della pratica, Dr. Andrea Di Bernardo*  
Indirizzo e-mail [a.dibernardo@consiglio.regione.toscana.it](mailto:a.dibernardo@consiglio.regione.toscana.it)

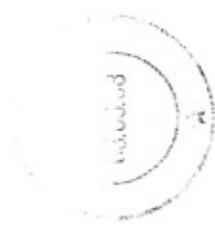
ADB/adb  
Falzea

Pagina 2 di 2



**IL DIFENSORE  
CIVICO**  
DELLA TOSCANA

Sig. Bruno Falzea  
Via Mozart, 23  
58100 - Grosseto



Via Casarini 2-50139 Firenze  
Tel. 05523871

