

## Fallimento Biemme Presa di posizione di Conafi e Assocond “Il Comune deve tutelare le famiglie”

GROSSETO - Il Conafi (Coordinamento nazionale famiglie vittime di fallimenti immobiliari) e l'Assocond (Associazione condomini) hanno raccolto l'appello delle famiglie coinvolte nel fallimento dell'impresa Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani in Grosseto, riguardante alcuni immobili situati in località "Fosso dei Molini". Su quell'area, infatti, il Comune approvò un Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep) nel 1985. In quella zona era previsto un intervento per la realizzazione di 404 alloggi che venne approvato insieme al regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie delle aree Peep. A ricostruire la vicenda con una lunga nota sono proprio Conafi e Assocond. "Divisa l'area in 10 lotti, il comune assegnò le aree a varie cooperative edilizie ed imprese che vennero beneficiarie anche di finanziamenti agevolati del Fondo di ristabilimento del Consiglio d'Europa e di promesse di finanziamento che il Comitato per l'edilizia residenziale (Cer) concesse per la realizzazione di un programma straordinario di edilizia agevolata-convenzionata. L'assegnazione delle aree venne perciò subordinata e sottomessa alla disponibilità delle imprese a stipulare una specifica convenzione, grazie alla quale i concessionari potevano usufruire di notevoli agevolazioni, assumendosi contestualmente alcuni impegni. Il concessionario, in sostanza, era obbligato a rispettare tutte le clausole riportate nella con-

venzione, nella quale era precisato che "Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario, da una fideiussione 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 fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato". Oltre a prevedere l'obbligo che copia della fideiussione dovesse essere inviata al Comune - si legge ancora nella nota - il quale avrebbe dovuto valutarne la congruità, la convenzione prevede anche che il versamento di acconti e/o di caparre degli acquirenti delle case dovesse essere subordinato alla preventiva approvazione delle fideiussioni da parte del Comune. E' poi precisato nella convenzione-tipo che la fideiussione si sarebbe estinta solo al momento della stipula del contratto definitivo, dopo il rilascio del certificato di abitabilità. L'articolo 14 della Convenzione prevede, inoltre, che la violazione o l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi, determina la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, con specifico riferimento al caso del fallimento del concessionario prima della integrale realizzazione dell'iniziativa". "Torna utile precisare - si legge ancora - su tale punto che, dal momento che la costruzione di alloggi di edilizia agevolata-conven-

zionata, cioè destinata a famiglie aventi particolari requisiti di reddito o di necessità, è uno strumento per realizzare finalità della pubblica amministrazione, queste finalità ed interessi non possono essere coinvolti nel fallimento del costruttore, tanto meno quando si fosse reso inadempiente agli obblighi stabiliti dalla convenzione. In questo senso si sono espressi più volte i Tar di varie regioni e il Consiglio di Stato. Per l'acquisto degli alloggi le famiglie avevano stipulato con l'impresa un atto preliminare di compravendita, mediante scrittura privata, che prevedeva il pagamento in corso d'opera di caparre, di acconti esulanti il valore del mutuo e di acconti in conto mutuo. Il Comune dal canto suo aveva il compito di vigilare sull'impresa affinché venisse garantita la realizzazione degli alloggi ed il raggiungimento degli scopi fissati per l'intervento, secondo le clausole contenute nella convenzione. La Biemme Costruzioni nel 2002 è stata dichiarata fallita. Sull'immobili realizzati dalla Biemme in Via Grieg, oltre che l'ipoteca per il mutuo erogato dalla banca, grava una seconda ipoteca che la stessa impresa ha acceso senza alcuna motivazione collegata alla realizzazione di quell'edificio. Tali ipoteche non sono state mai estinte. Il Comune, pertanto, in seguito ad incontri svoltisi agli inizi del mese di ottobre con le famiglie coinvolte nel fallimento e con le loro Associazioni, si è impegnato ad intervenire per tutelare gli interessi stabiliti dal-

la concessione e della convenzione e, quindi, degli acquirenti e dei promissari acquirenti che si trovano ad essere stati ingiustamente danneggiati dall'impresa, per di più sgarantiti di quelle garanzie, che era dovere del Comune di esigere e verificare. Il Comune deve attentamente valutare l'opportunità di revocare le due convenzioni stipulate con la Biemme Costruzioni, producendo in tal modo la risoluzione dell'atto di concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie. Nel caso contrario la pubblica amministrazione potrebbe essere chiamata in causa a rispondere del mancato controllo e della mancata attuazione degli impegni assunti dall'impresa. Non vi è dubbio che il Comune di Grosseto saprà far valere i diritti di queste famiglie che, se non si fosse trattato di impegnarsi nell'acquisto della casa attraverso la forma specifica di un intervento di edilizia agevolata-convenzionata, non avrebbero mai e poi mai assunto impegni con l'impresa fallita".

PARRUCCHIERI

*Daniela & Simone*di via Ximenes, 14  
GROSSETO**CERCANO  
PERSONALE  
QUALIFICATO**

Tel. 056421270



Rottamazione € 2.000,00  
con autoradio e sensori parcheggio OMAGGIO  
inoltre  
Finanziamento € 5.000,00  
**TASSO ZERO\***

**3 ASTRA SW**

Rottamazione € 2.800,00  
con autoradio e sensori parcheggio OMAGGIO  
inoltre  
Finanziamento a  
**TASSO AGEVOLATO**

CONCESSIONARIA OPEL

**F.lli Vivarelli**

Zona Artigianale Nord

Via Siria · GROSSETO

Tel. 0564 450139 - 450355

www.vivarelli.opelnet.it



Opel. Idee brillanti, auto migliori

**2 anni**

di GARANZIA con CHILOMETRAGGIO ILLIMITATO

**\*TAN 0% - TAEG 2,01%**