



TRIBUNALE DI GROSSETO  
G.O.A. dr. Gualtieri  
Note autorizzate

per

**Falzea Bruno**, difeso dall'avv. Andrea De Cesaris,

contro

**Biemme s.n.c.**, difesa dall'avv. A. Casini,

in merito

alla richiesta di revoca del C.T.U. ing. Alessandro Ceciaroni.

\*\*\*\*\*

Si rende necessario un breve excursus al fine di meglio chiarire gli aspetti per i quali si rende opportuno procedere alla revoca del C.T.U., il quale, nella vicenda, non possiede la necessaria serenità per giungere ad un risultato obbiettivo.

In località denominata "**Fosso dei Molini**" in zona destinata all'insediamento di Edilizia Economica e Popolare, a norma della Legge 18/04/62, n° 167 doveva essere attuato un intervento che prevedeva, su un'area complessiva di mq. 106.058, della quale edificabili mq. 40.098, la realizzazione di n° 404 alloggi, per complessivi mc. 116.250 oltre ad altre volumetrie extra residenziali per uffici e negozi di mc. 14.510, e per attrezzature collettive di mc. 3.000.

Venivano quindi creati 10 lotti ed il Comune individuava ed assegnava le aree da mettere a disposizione dei Soggetti richiedenti (Cooperative ed Imprese) destinatari di finanziamenti che il Comitato per l'Edilizia Residenziale - C.E.R. concedeva in attuazione della legge 11/03/88 n° 67 art. 22 comma 3 per la realizzazione di questo programma con l'intervento straordinario di Edilizia Agevolata Convenzionata.

I Soggetti richiedenti (Cooperative ed Imprese), partecipando al Concorso pubblico bandito dalla Regione Toscana, presentavano domanda di assegnazione contributi di cui all'art. 2 della L. R. 48/88.

La **Biemme Costruzioni**, quale beneficiaria di un finanziamento agevolato da parte dello Stato, aveva presentato al Sindaco di Grosseto istanza per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili nel Piano Edilizio Economico Popolare - P.E.E.P. suddetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 758 del 13/12/85 ed approvato dalla Regione Toscana il 23/06/86 con delibera della Giunta Regionale n. 6096.

L'istanza anzidetta, previo l'esperimento della procedura di cui al 3° comma dell'art. 4 del Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. ed alla L. 11/03/88 n° 67 art. 22 comma 3, veniva accolta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865, con deliberazione della Giunta Municipale n° 94 del 09/01/90 (allegato 1).

Per prima cosa, in tale deliberazione la Giunta Municipale assegnava alcune delle aree del comprensorio P.E.E.P. Fosso dei Molini, come appresso:

- a) **Coop. Edilizia Casa Oggi**: parte del Lotto n° 10 per circa 24 alloggi e mc. 6.774;
- b) **Coop. Serenissima**: intero Lotto n° 3, per circa 29 alloggi e mc. 8.700;
- c) **Coop Edilizia Grossetana**: parte del Lotto n° 10, per circa 12 alloggi e mc. 3.480;
- d) **Biemme Costruzioni S.n.c.**: intero lotto n° 9, per circa 16 alloggi e mc. 4.640;
- e) **GO. SU. spa**: parte del Lotto n° 10, per circa 16 alloggi e mc. 4.640;
- f) **CO.ED.AR.**: parte del Lotto n° 8 per circa 17 alloggi e mc. 6.100.

Per seconda cosa, si dava atto che, con separato e successivo provvedimento, si doveva procedere all'approvazione dei rispettivi schemi di Convenzione, ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.

Con gli schemi di Convenzione, che venivano approvati dalla Giunta Comunale con deliberazioni varie, adottate nella seduta del 02/07/91 e con la conseguente stipula delle stesse, che nel caso della **Biemme** è avvenuta il 06/09/91 (allegato 2), venivano stabiliti dei parametri pubblicistici, tra i quali, all'art. 9, il Prezzo medio di prima cessione - Prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi e specificato il criterio di calcolo della superficie complessiva.

Questi due parametri servivano per determinare, con il loro prodotto, il prezzo complessivo di ogni singolo alloggio.

La Coop. Edilizia Casa Oggi aveva dato in gestione alla ARTUR COX s.r.l. ed in appalto all'Impresa SO.G.EDIL. i lavori da eseguire sul proprio lotto n° 10.

Ma i soci della ARTUR COX e della SO.G.EDIL. erano l'ing. ALESSANDRO CECIARINI, il fratello di questi geom. Adolfo Ceciarini e l'arch. Franco Nappi.

Gli stessi a loro volta, come Impresa SO.G.EDIL., facevano parte in quota del Consorzio CO.ED.AR. al quale era stato assegnato il lotto n° 8.

Tutte le imprese che ebbero assegnati i lotti dal Comune con deliberazione n° 94 del 09/01/90, durante il mese di Settembre 1991 stipulavano Convenzione con il Comune per la Concessione in Diritto di Superficie, pertanto assumevano i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865, delle Norme Tecniche di attuazione del P.E.E.P. e dal Regolamento di Concessione delle aree incluse nel P.E.E.P. .

Dette imprese, avendo gli stessi interessi, avevano stabilito con l'Amministrazione Comunale alcune condizioni comuni a tutte che non erano in rispetto alle Leggi Nazionali (167/62, 865/71, 10/77, 457/78, 118/85, 67/88), né Regionali (41/84 e 48/88).

Infatti per determinare il Prezzo Medio di Prima Cessione – Prezzo Medio Base, in merito alla quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi sbancamenti, muri di sostegno ecc., non rispettavano quanto prescritto dal Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89 (allegato 3) che, alla pag. 13, punto 1.5, lettera c), stabilisce una percentuale minima del 4,5% ed una massima del 14% e che per la quota eccedente il 4,5% doveva essere opportunamente documentata e vistata dall'Ufficio Tecnico del Comune.

A tal proposito il Comune si rendeva disponibile a rilasciare pareri di congruità dei prezzi dei Computi metrici estimativi delle imprese, nei quali veniva addirittura determinata la percentuale di incidenza delle fondazioni pari a **15,16%**.

Tale percentuale, non solo non poteva e non doveva superare il limite massimo fissato del **14%**, ma in base a nostri controlli si aggirava sull'ordine **dell'8%**.

Per citare un altro aspetto che ha accomunato tutte le imprese con la "connivenza" dell'Amministrazione Comunale, ci riferiamo all'inottemperanza all'obbligo di contrarre fidejussioni bancarie o assicurative a favore dei promissari acquirenti corrispondenti all'importo di tutte le somme da loro versate, per garantirli da eventuali insolvenze del concessionario (impresa), come imposto dalla clausola riportata all'art. 8 della Convenzione; tale articolo imponeva inoltre alle imprese di inviare copia della fideiussione al Comune che aveva l'onere di valutarne la congruità e la corrispondenza alla Convenzione.

Durante l'esecuzione dei lavori l'Impresa SO.G.EDIL. falliva creando così a tutti i promissari acquirenti gravi problemi.

Per ultimare i lavori lasciati sospesi dalla SO.G.EDIL., subentrava il Consorzio CO.ED.AR. .

Se dovesse fallire l'Impresa Biemme, che ha arbitrariamente acceso un mutuo ipotecario – che sta mantenendo tuttora - sull'alloggio promesso in vendita al Falzea (e dallo stesso interamente pagato, oltre il dovuto, secondo quanto pattuito con atto preliminare di compravendita), questi si troverebbe a subire ulteriori gravissimi danni a causa della esecuzione immobiliare alla quale ricorrerebbe l'Istituto Mutuante nei confronti della Biemme che risulta tuttora intestataria dell'alloggio di proprietà del Falzea, senza considerare poi che parte della giurisprudenza non ammette l'opponibilità dell'azione ex art. 2932 (anche ritualmente trascritta, come nel caso di specie) nei confronti del fallimento.

L'impresa pone al Falzea l'illecita (addirittura "estorsiva") condizione dell'accettazione di conteggi alterati (i cui ultimi aggiornati alterano ulteriormente il prezzo totale dell'alloggio da £. 122.000.000 più I.V.A. così come convenuto con atto preliminare di compravendita, a £. 188.162.955, I.V.A. compresa – allegato 4), per la stipula del contratto di compravendita.

A questo importo scriteriato preteso dalla Biemme, andrà aggiunto quello che prossimamente il Comune richiederà a tutti i proprietari degli alloggi relativamente al conguaglio da pagare per i terreni espropriati sui quali sono stati realizzati i fabbricati.

Tale conguaglio dovrebbe gravare su ciascun proprietario con importi che superano i 5 milioni di lire.

Ciò – lo si dice per inciso - ha fatto nascere il Comitato Fosso Dei Molini che ha promosso delle assemblee per discutere sul problema che interessa anche altre aree P.E.E.P. (vedi volantino del 22/02/01 allegato 5).

Che la Biemme possa (o voglia) fallire è molto probabile in quanto ci risulta, tra l'altro, abbia delle pendenze con l'I.N.A.I.L. di oltre un miliardo di lire; inoltre gli stessi titolari della Biemme (Milani e Bardi), sono titolari della S.I.L.T.E.M., altra società che ha contenziosi con l'I.N.P.S. per oltre tre miliardi di lire.

Tutti coloro che acquistavano alloggi realizzati in questa Zona P.E.E.P. con interventi di Edilizia Agevolata Convenzionata dovevano preventivamente essere in possesso di requisiti soggettivi previsti per fruire di un mutuo agevolato, ai sensi della legge 11/03/88, n° 67, art. 22, comma 3, che erano riportati in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (allegato 6); gli stessi requisiti venivano sottoposti ad accertamento del Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale del Ministero dei Lavori Pubblici in seguito al quale rilasciava attestato in data 07/07/92 (allegato 7).

Tutte le leggi riguardanti l'Edilizia Agevolata Convenzionata e per ultima la Legge Regionale 48/88, vigente all'epoca, ha come finalità riportata all'art. 1 (vedi allegato 3 - B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89 e relativa Deliberazione del 26/07/1989, n° 356, pag. 7): << Gli interventi sono volti a ridurre la tensione abitativa ed a favorire l'accesso alla casa alle **categorie meno abbienti**>>.

Inoltre la proprietà degli alloggi ha una durata di 99 anni dopo i quali gli stessi ritornano di proprietà del Comune, già proprietario dell'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, salvo rinnovo per altri 99 anni della concessione del diritto di superficie o acquisizione dell'area previo pagamento del prezzo della stessa.

L'istituto del convenzionamento delle imprese che stipulano Convenzione con il Comune, per la Concessione del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/01/77 n° 10, consente ai costruttori di fruire di notevoli riduzioni del contributo di costruzione, previa assunzione di determinati impegni con l'Amministrazione Comunale (applicare particolari prezzi di vendita o di cessione degli alloggi – vedi stralcio testo Pirola, allegato 8, pag. 142 e 145 e B.U.R.T. allegato 3, pag. 7 punto 5); inoltre questi realizzano i fabbricati con somme anticipate dai promissari acquirenti e con erogazioni di mutuo, da parte di Istituti Mutuanti.

Ecco perché possono e devono essere immessi sul mercato alloggi a prezzo calmierato che viene preventivamente determinato secondo i canoni dettati dalle Norme riguardanti l'Edilizia Agevolata Convenzionata (vedi allegato 8, pag. 145)

La Convenzione (allegato 2), sotto questo aspetto è particolarmente rigida tanto da applicare all'art. 12, lettera B), punto 1 – **penale di importo pari a 30 volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art. 9.**

Si può quindi ben capire quanto l'esito di questa vertenza sia delicato!

In altra Zona P.E.E.P. di Grosseto denominata Il Vignaccio, dove nello stesso anno 1991 sono state stipulate Convenzioni con il Comune per la realizzazione di alloggi, il prezzo di acquisto per uno simile a quello del sig. Falzea (compresa la pertinenza di soffitta), si aggirava intorno ai 110 milioni di lire!

Ritornando al C.T.U. Alessandro Ceciari, si fa presente che nel fabbricato realizzato dalla impresa CO.ED.AR., dei suoi familiari hanno acquistato due alloggi, uno dei quali ha la pertinenza di un'ampia soffitta ed il cui importo si aggira intorno ai 135 milioni di lire, che, se decurtiamo il valore della soffitta di 20 milioni di lire circa, si riduce a £. 115.000.000; con quest'ultimo prezzo è stato acquistato l'altro alloggio che ha una pertinenza di soffitta più modesta.

Questi due alloggi, tranne che nella pertinenza della soffitta, di cui il Falzea è stato illegittimamente escluso, sono simili a quello del Falzea che appunto non può sottostare alle pretese della Biemme, che, con la più recente richiesta, si ribadisce, ha elevato il prezzo totale addirittura a £. 188.162.955 (£.147.835.950 + £. 40.327.005).

Per quanto riguarda la nomina del C.T.U. ing. Alessandro Ceciari si fa inoltre presente che la stessa è avvenuta dopo **due anni** (SIC !!!) di espletamento di operazioni peritali effettuati dal precedente C.T.U. geom. Claudio Camilloni, il quale, quasi giunto a conclusione, si era incomprensibilmente dimesso due giorni dopo le dimissioni dell'altro C.T.U. dott. Silio Barzagli, entrambi con un pretesto quantomeno superficiale, in occasione della prima udienza tenuta dalla S.V.I. in data 24/01/00.

In occasione dell'udienza dell'08/05/00 si doveva nominare il C.T.U. tecnico e la scelta si rendeva piuttosto problematica considerando che bene o male per questa vasta Zona P.E.E.P. da realizzare con intervento riguardante l'Edilizia Agevolata Convenzionata, direttamente o indirettamente erano stati coinvolti gran parte dei liberi professionisti (geometri, ingegneri e architetti) di Grosseto. Quella mattina si trovava in Tribunale, non avendo potuto presenziare all'udienza il sottoscritto, l'altro collega, avv. Marco Calò; lo stesso concordemente all'avv. Serano Guidoni (difensore della Biemme), avendo visto l'ing. Alessandro Ceciari, lo proponeva, sicuramente in buona fede, per la nomina a C.T.U. .

L'ing. Ceciari per i motivi già esposti e di cui il Falzea è venuto a conoscenza successivamente, non avrebbe dovuto accettare l'incarico, in considerazione quantomeno della sua mancanza di estraneità in ordine alla vicenda, avendo Egli avuto contatti con l'amministrazione comunale proprio in relazione agli stessi eventi per cui si discute; invece, si è reso disponibile a prendere l'incarico.

Ma presto si presentava la prima cosa incomprensibile, in occasione della prima convocazione del 17/05/00, quando sol perché gli era stata fornita una copia incompleta del verbale di udienza dell'08/05/00, il C.T.U. sospendeva i lavori e rinviava per aggiornamento delle operazioni peritali per il giorno 01/06/00.

Altra cosa strana che si verificava in quella occasione era dovuta al fatto che non era stato possibile reperire presso la cancelleria il fascicolo di parte del Falzea (allegato 9).

Già in quella occasione il Falzea avrebbe voluto presentare delle rimostranze, ma gli fu consigliato di evitare per non urtare la suscettibilità del C.T.U..

In occasione della convocazione del 01/06/00, il C.T.U. Ceciari richiedeva una proroga dei termini di minimo 150 giorni rispetto ai primi 45 giorni accordatigli (allegato 10).

Il 01/06/00 ed il 09/06/00 l'avv. Guidoni depositava al Tribunale, in modo irrituale fuori udienza, memorie con vari allegati, tra i quali due attestazioni rilasciate dal Comune su richiesta della Biemme, con le quali si alterava per ben due volte a distanza di 15 giorni il prezzo medio base ed il prezzo complessivo dell'alloggio del Falzea.

Si apprendevano queste notizie e si veniva in possesso di copia degli atti depositati, in occasione della terza riunione che si teneva il giorno 12/06/00 (allegato 11).

Nell'istanza presentata al G.O.A. in data 13/06/00 (allegato 12) si richiedeva la proroga dei termini e precisazione dei quesiti.

Trascorrevano ben **sei mesi** dall'ultima riunione dei C.T.U. e delle parti, per cui si era costretti, dopo diverse richieste verbali, ad invitare con raccomandata a.r. del 13/12/00 (allegato 13) il C.T.U. ing. Ceciari a riprendere e portare a termine le operazioni peritali.

Finalmente il C.T.U., in data 15/12/00 (allegato 14), comunicava che in data 08/01/01 alle ore 15, si sarebbe recato presso l'immobile oggetto di causa per effettuare il primo sopralluogo.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al C.T.U. ing. Ceciari, il Falzea ed il suo C.T.P. ing. S. Luppino.

In tale circostanza il C.T.U. manifestava la sua opinione al Falzea in presenza dei suoi genitori e dell'ing. Luppino, accusandolo di accanimento nei confronti dell'Impresa, con conseguente tensione di tutti i presenti.

Il Falzea inoltre poneva dei quesiti tecnici al C.T.U. relativi all'oggetto della causa, ma questi non rispondeva, anzi si spazientiva, minacciando la sospensione della redazione del verbale di sopralluogo (allegato 15).

Con comunicazione brevi-manu del 17/01/01 (allegato 16) l'attore faceva presente al C.T.U. che si stava attivando per fornirgli alcune tavole di progetto che aveva precedentemente richiesto alla Biemme, senza che la stessa avesse provveduto a fornirle per complicare le già lente operazioni peritali.

Facciamo rilevare come lo stesso C.T.U., dopo ben 8 mesi, non si era preoccupato di reperire tali elaborati grafici presso gli Uffici del Comune atti a tale rilascio.

Nell'istanza presentata al G.O.A. in data 19/01/01 (allegato 17) il C.T.U., tra l'altro, si appellava alla "complessità dei quesiti posti e la enorme documentazione in atti" per chiedere una ulteriore proroga di giorni 60 per il deposito della relazione.

In merito a ciò è opportuno commentare come un C.T.U., che si autodefinisce esperto in materia, possa considerare complessi i quesiti postigli; tale problema non fu mai sollevato dal precedente C.T.U. geom. C. Camilloni.

In data 01/02/01 (allegato 18) offrivamo ancora una volta al C.T.U. la nostra massima collaborazione, fornendogli tavole e altra documentazione relativa al progetto del fabbricato, cercando anche di chiarirgli alcuni aspetti sui quali ritenevamo avesse forti dubbi.

Nella stessa raccomandata a r. facevamo già presente di aver avuto l'impressione che il C.T.U. si fosse documentato soltanto sulla base delle relazioni dei C.T.P. della Biemme e delle memorie dell'Avv. S. Guidoni trascurando le nostre e considerando soltanto la deduzione errata relativa all'aggiornamento del P.M.B. della C.T.U. dell'arch. G. Tesei, tralasciando della stessa tutto il resto.

Già in tale epoca il Falzea si consultava con l'avv. M. Calò al quale riferiva il comportamento ostile e prevenuto del C.T.U. Ceciari affinché valutasse la possibilità di chiederne la revoca al G.O.A.. L'avv. Calò si dimostrava favorevole a tale richiesta, ma la decisione fu rinviata con la speranza che l'evidenza dei fatti e della documentazione potesse far cambiare atteggiamento al C.T.U..

Con lettera del 21/02/01 (allegato 19) il C.T.U. ing. Ceciari comunicava che in data 02/03/01 avrebbe continuato le operazioni peritali presso il fabbricato, ma nella stessa rinnovava all'arch. Camarri, C.T.P. della Biemme, la richiesta delle concessioni edilizie complete dei relativi allegati tecnici, già da noi fornitigli.

Si fa presente che fino a questa data, l'arch. Camarri C.T.P. della Biemme, era stato presente soltanto alla prima di tutte le convocazioni fatte dal C.T.U..

Il 02/03/01 si effettuava il secondo sopralluogo (allegato 20), durante il quale era possibile visionare solamente il sottotetto di proprietà del sig. Sacco, al quale il C.T.U. dava alcuni suggerimenti, a nostro parere errati, relativi alle soffitte, che comunque esulavano dal suo compito istituzionale, tanto da obbligarci ad intervenire per fargli presente tale scorrettezza.

A riguardo delle altre soffitte non fu possibile visionarle in quanto i rispettivi proprietari, poco prima dell'orario stabilito, si erano assentati.

In questa occasione il C.T.U. manifestava l'intenzione di volersi dimettere dall'incarico.

Al verbale di sopralluogo sottoponevamo al C.T.U. osservazioni e documenti (allegato 21) da far parte integrante dello stesso.

Durante il sopralluogo del 08/03/2001 (verbale, allegato 22), il Falzea manifestava la volontà di presenziare alla visita della soffitta di proprietà della sig.na Milani, figlia del legale rappresentante della Biemme rag. Milani, ma il C.T.U. ing. Ceciari si opponeva duramente, al chè il Falzea faceva presente di aver diritto a presenziare a tale sopralluogo e, se si fosse reso necessario, il C.T.U. avrebbe dovuto far intervenire la forza pubblica.

Tale ostinazione nasceva evidentemente dal fatto che il C.T.U. sapeva che sarebbe stato presente per l'accesso ai locali il sig. Milani, il quale probabilmente non si era dimostrato favorevole a tale richiesta manifestata dal Falzea durante il sopralluogo precedente.



Infatti il rag. Milani si trovava ad aspettare all'entrata al P.T., pur trovandosi i locali da ispezionare al 3° piano, per ostacolare l'ingresso al Falzea, il quale, con insistenza, nonostante le minacce del Milani, riusciva a salire fino al 3° piano, dove però essendosi surriscaldati gli animi, per garantire il regolare svolgimento delle operazioni peritali, non ha insistito nel voler accedere ai locali, trattenendosi fuori in compagnia saltuaria dell'altro suo C.T.P. ing. Regolo.

Anche all'interno il Rag. Milani contestava aspramente le osservazioni e le indicazioni fatte dal C.T.P. ing. Luppino al C.T.U..

Di fatto durante tale sopralluogo, il C.T.U. non ha garantito il regolare svolgimento delle operazioni.

Il rag. Milani, dopo il sopralluogo, anche se invitato a firmare il verbale, non si preoccupava di sottoscriverlo, evidentemente basandosi sulla sua fiducia nel C.T.U..

Erano già trascorsi 10 mesi dalla nomina del C.T.U., per cui, non riuscendo a vedere alcun risultato sostanziale del suo operato, presentavamo in data 27/03/01 istanza al G.O.A. (allegato 23) affinché ordinasse al Comune di Grosseto il rilascio di certificazione dalla quale risultasse LA SUPERFICIE COMPLESSIVA E/O CONVENZIONALE, IL PREZZO UNITARIO DI CESSIONE, IL PREZZO MEDIO BASE E IL PREZZO COMPLESSIVO DI TUTTI I 16 ALLOGGI DEL FABBRICATO.

Il C.T.U. con istanza del 24 aprile 2001, a termine già scaduto (18/04/2001), chiedeva un'ulteriore proroga di 60 giorni per il deposito della relazione (allegato 24).

L'11/05/2001 (allegato 25) chiedevamo ai C.T.U. di riprendere le operazioni peritali ed in particolare all'ing. Ceciari di effettuare sopralluogo al locale sottotetto assegnato in proprietà alla sig.ra Zambenardi Caterina, vedova Purifichi della quale segnalavamo, avendolo già fatto verbalmente, il suo rientro in città da circa tre settimane.

Si chiedeva altresì la consegna di copia del verbale dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 8/3/2001 e dei relativi rilievi fotografici. Sottolineamo che ogni qualvolta veniva redatto un verbale, il C.T.U. non provvedeva a fornire copia dello stesso se non dopo ripetute ns. richieste che venivano soddisfatte se non recandoci presso il suo studio.

Ci domandiamo quali modalità seguisse per la consegna degli stessi alla Biemme.

Il 15/06/01 si effettuava l'ultimo sopralluogo (verbale, allegato 26) al quale stranamente presenziava anche l'arch. Camarri.

La redazione del verbale si concludeva con l'intesa, per assecondare il C.T.U., che non appena il Comune avrebbe fornito risposta alle richieste del G.O.A., il C.T.U. e i consulenti si sarebbero ritrovati presso lo studio dell'ing. Caciari per proseguire nelle operazioni peritali.

In questa circostanza si manifestava in modo particolare l'estremo disagio del C.T.P. ing. Regolo nel confrontarsi con il collega nonché amico ing. Ceciari, disagio che aveva lui stesso mostrato sin dalla nomina del C.T.U., al punto tale da manifestare al Falzea l'intenzione di essere sollevato dall'incarico.

Il 21/12/01 il Comune, in seguito alla 2<sup>a</sup> Ordinanza del G.O.A. del 15/10/01, depositava nuova attestazione dalla quale il C.T.U. aveva tempo 60 gg. per presentare la sua Relazione Tecnica.

Il 13/02/02 il sottoscritto trasmetteva via Fax all'ing. Ceciari ed al Rag. Domenichelli comunicazione dell'anticipazione dell'udienza al 25/02/02, ma a questa udienza l'ing. Ceciari non si presentava ed apprendevamo dall'avv. Angela Casini che il motivo della sua assenza era dovuto perché trovavasi in settimana bianca, dalla quale il suo rientro in città fu notato il 27/02/02.

Ci domandiamo come avrebbe potuto rispettare anche in questa circostanza gli ultimi 60 gg. di proroga che aveva ottenuto dal G.O.A..

**Sta di fatto che dall'incarico sono passati due anni, il che, sommati agli altri tre anni persi per l'incarico precedente del geom. Camilloni, portano al risultato di circa cinque anni senza che ad oggi si abbia uno straccio di C.T.U; sta anche di fatto che il C.T.U. non si è mai adoperato per cercare un serio accordo transattivo, ma ha sempre fatto presente al Falzea che era opportuno che Egli rinunciasse alla causa, perché non avrebbe mai avuto tempestiva soddisfazione e per altri motivi.**

E' quindi doveroso commentare infine la memoria depositata dal C.T.U. Ceciaroni l'11/03/02 con la quale manifesta sorpresa sulla richiesta di revoca avanzata a distanza di quasi due anni dal conferimento dell'incarico.

Eppure proprio in virtù dell'esperienza che lo stesso si riconosce, maturata nel campo specifico dell'Edilizia Economica e Popolare, appare singolare che non sia riuscito a portare a termine in tempi brevi la sua perizia, che, anche se molto delicata, è di una semplicità estrema (anche per i non addetti ai lavori), sia riguardo alla superficie, sia riguardo del Prezzo Medio Base.

Soprattutto quando **la maggior parte dei dati empirici sono incontestati fra le parti** e quando il conto - con le relative contestazioni fra le parti - si basa su **elementi legislativamente stabiliti !!!** Non capiamo, sinceramente, dove sia la difficoltà !!!.

In merito alla Superficie Complessiva, al di là di ogni misurazione e partendo dal *dato incontestato* da entrambe le parti relativo alla Superficie utile dell'alloggio di *76,41 mq.*, la normativa prescrive (**Delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 26.7.1989, n. 356, punto 1.5, che si produce - all. 3, pag. 14**) che il rapporto tra Superficie netta non Residenziale e Superficie Utile debba essere minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di mq. 18,00 per autorimessa o posto macchina al coperto. Conoscendo l'altro dato certo - e non contestato - della superficie dell'autorimessa pari a *17,85 mq.*, applicando la formula legislativamente prevista **dalla Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 306/1986, art. 2.1 e 2.4**, cioè  $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ , (che tra l'altro è quella confermata anche nella *Convenzione, art. 9*), si ha:

$$S_{nr} = 76,41 \times 0,40 = 30,56 \text{ mq.}$$

Pertanto applicando la formula della Superficie Complessiva determiniamo:

$$S.c. = S_u + 60\% S_{nr} = 76,41 + 60\% (30,56 + 17,85) = \mathbf{105,46 \text{ mq.}}$$

Si tenga anche presente che le superfici effettive (cioè quelle misurate sul luogo) sono *incontestate fra le parti !!!*.

**Non capiamo sinceramente dove sta la difficoltà di tale C.T.U., che si fonda su superfici incontestate e su semplici calcoli previsti dalla Legge Regionale e dalla Convenzione.**

Eppure il Falzea, per facilitare ancora di più la questione, aveva espresso la disponibilità ad accettare come dato relativo alla S.c. quello di **116,81 mq.**, cioè quello previsto nel Q.T.E., che pure è errato, e ben più alto di quello sopra calcolato; il tutto pur di addivenire ad un accordo.

E si deve sottolineare che la formula legislativamente prevista, sopra sviluppata, è di maggior favore per la Biemme.

Se infatti si volesse scendere nel dettaglio, allora si scoprirebbe che in realtà la superficie addebitabile al Falzea dovrebbe essere di mq. 98,98 ( $76,41 + 60\% (14,40 + 3,87 + 1,50 + 17,85) = 76,41 + 22,57 = \mathbf{98,98}$ ).

In merito al Prezzo Medio Base, esso è stabilito nella Convenzione in £./mq. 1.057.490 e nel caso del Falzea, non ricorrendo la condizione della revisione prezzi (**Delibera Consiglio Regionale della Toscana del 26.7.1989, n. 356, art. 1.5, pag. 14 del BURT 64 del 22.11.1989, v. all. n. 3**, che testualmente recita che la "revisione prezzi non si applica alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti", che è proprio il caso del Falzea), deve rimanere immutato.

Per questo semplice calcolo, ci sono voluti ad oggi ben cinque anni !!!.

Crediamo, quindi, che solo da questo dato oggettivo si possa trarre il convincimento che i C.T.U. che si sono occupati della questione non erano sereni; che il Falzea abbia invece diritto ad un C.T.U. che sia obbiettivo e che provenga da un luogo estraneo alla Regione; che finalmente si ponga fine alle indagini peritali.

Si chiede, pertanto, la revoca del C.T.U. ing. Ceciaroni.

Si segnala comunque che la nomina del C.T.U. potrebbe essere addirittura superflua, in considerazione delle argomentazioni di cui sopra e dell'analisi del contratto preliminare, al quale ci riportiamo; infatti, sarebbe sufficiente riportarsi ai prezzi ivi previsti (e mai contestati dal Falzea, che ha sempre chiesto di adempiere regolarmente a tale contratto, quando invece è l'Impresa che chiede un illegittimo aumento fondato su argomentazioni inesistenti).

In effetti, la nomina del C.T.U. era stata richiesta dal Falzea per dimostrare che addirittura il prezzo doveva essere inferiore a quello del preliminare (nel senso detto in precedenza); e la Perizia dell'arch. Tesi svolta per in carico della Procura di Grosseto ha effettivamente avallato tale circostanza.

Pertanto, se il Giudice, dopo attento esame della controversia, ritiene che semplicemente applicando quanto previsto nel preliminare si possa finalmente giungere alla definizione della controversia, l'attore non ha nulla da obiettare (tenendo conto anche del fatto che vi sono ben due giudizi pendenti oltre al presente, uno dei quali riguarda un'azione temeraria avanzata dalla Biemme per ottenere, non si sa a quale titolo, la risoluzione del contratto preliminare di compravendita).

Grosseto, 21.3.2002.

Avv.  De Cesaris

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
**CLCT**

21 MAR. 2002

**IL CANCELLIERE**



**Elenco dei documenti allegati alle note del 21.3.2002, in merito alla richiesta di revoca del  
C.T.U. ing. Ceciari**

- Allegato 1: Deliberazione della Giunta Municipale n° 94 del 09/01/90;
- Allegato 2: Convenzione per la Concessione in Diritto di Superficie stipulata il 06/09/91, rep. n° 691, tra la Biemme Costruzioni e il Comune di Grosseto;
- Allegato 3: Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 22/11/89, n° 64;
- Allegato 4: Estratto Conto redatto dalla Biemme Costruzioni;
- Allegato 5: Volantino del Comitato Fosso dei Molini del 22/02/01;
- Allegato 6: Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di Falzea Bruno in data 04/12/91;
- Allegato 7: Attestato di accertamento del possesso dei requisiti soggettivi, rilasciato dal Ministero dei LL.PP. – Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale, in data 07/07/92;
- Allegato 8: Stralcio del testo Pirola – problemi Urbanistici ed Edilizi – sesta edizione, pag. 142 e 145;
- Allegato 9: Verbale delle operazioni peritali del giorno 17/05/00;
- Allegato 10: Verbale delle operazioni peritali del giorno 01/06/00;
- Allegato 11: Verbale delle operazioni peritali del giorno 12/06/00;
- Allegato 12: Istanza dei C.T.U. presentata in data 13/06/00 al G.I. per richiesta proroga termini;
- Allegato 13: Lettera raccomandata a.r. dei C.T.P. ingg. A. Regolo e S. Luppino, inviata in data 13/12/00 ai C.T.U.;
- Allegato 14: Lettera raccomandata a.r. del C.T.U. A. Ceciari del 15/12/00, inviata ai C.T.P.;
- Allegato 15: Verbale di operazioni peritali relativo al sopralluogo dell'08/01/01;
- Allegato 16: Lettera del geom. Bruno Falzea e del suo C.T.P. S. Luppino, consegnata a mano il 17/01/01 al C.T.U. A. Ceciari;
- Allegato 17: Istanza del C.T.U. A. Ceciari di proroga dei termini, presentata al G.O.A. in data 19/01/01;
- Allegato 19: Lettera raccomandata a.r. del C.T.U. A. Ceciari inviata il 21/02/01 ai C.T.P.;
- Allegato 20: Verbale di sopralluogo del 02/03/01;
- Allegato 21: Osservazioni dei C.T.P. A. Regolo e S. Luppino, consegnate al C.T.U. in data 02/03/01;
- Allegato 22: Verbale di sopralluogo del giorno 08/03/01;
- Allegato 23: Istanza del geom. B. Falzea depositata al Tribunale il 27/03/01;
- Allegato 24: Istanza di ulteriore proroga dei termini del C.T.U. A. Ceciari depositata al Tribunale il 24/04/01;
- Allegato 25: Lettera dell'avv. A. De Cesaris consegnata a mano in data 11/05/01 per i C.T.U. A. Ceciari e E. Domenichelli;
- Allegato 26: Verbale di sopralluogo del 15/06/01;

Grosseto, li 21/03/02

Avv: Andrea De Cesaris

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
OGGI

21 MAR 2002

IL CANCELLIERE