

AL TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani.**

Oggetto: **Istanza per ottenere la stipula di rogito notarile relativo all'immobile oggetto di preliminare di compravendita realizzato in regime di edilizia convenzionata.**

→ ILL. SIG. GIUDICE DELEGATO, DOTTORESSA DANIELA GAETANO  
EGR. SIG. CURATORE FALLIMENTARE, RAG. DANIELE MORETTI

Il sottoscritto Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria, l'08/02/56, residente a Grosseto ed elettivamente domiciliato agli effetti del presente atto in Via Mozart n° 23, assistito dall'avv. Andrea De Cesaris, con studio in Grosseto, via Aquileia n. 63,

premessò

- che l'Impresa **Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani**, il 07/11/1989, quale beneficiaria di un finanziamento agevolato da parte dello Stato, presentava al Sindaco di Grosseto istanza per la **concessione in diritto di superficie di aree edificabili nel P.E.E.P.**, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 758 del 13/12/1985 ed approvato dalla Regione Toscana il 23/06/1986 con delibera della Giunta Regionale n° 6096;
- che l'istanza anzidetta, previo l'esperimento della procedura di cui al 3° comma dell'articolo 4 del Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. ed alla L. 11/03/1988 n° 67, articolo 22, comma 3°, veniva accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 38 della L. 22/10/1971 n° 865, con la deliberazione della Giunta Municipale n° 94 del 09/01/1990;
- che **in forza di una Convenzione stipulata il 06/09/1991, il Comune di Grosseto concedeva alla Biemme Costruzioni, ai sensi dell'articolo 35 della L. 22/10/1971 n° 865 il diritto di superficie dell'area** sulla quale potevano essere realizzati edifici per una cubatura complessiva di metri cubi 4.640, oltre eventuali volumetrie aggiuntive nel rispetto delle N.T.A.;
- che la predetta concessione del diritto di superficie **ha una durata e una validità per 99 (novantanove) anni** a partire dalla data di stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della L. 22/10/1971 n° 865;
- che l'intervento edificatorio si collocava nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ed in particolare rientrava in un programma straordinario di **edilizia agevolata convenzionata** per la realizzazione di n° 16 alloggi;
- che **tale tipo di edilizia convenzionata, come prima finalità si prefigge: <<Gli interventi sono volti a ridurre la tensione abitativa ed a favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti>> ed inoltre prevede anche l'obbligo di praticare la vendita degli alloggi a prezzi predeterminati e inferiori comunque ai prezzi di mercato per immettere appunto sul mercato alloggi a prezzi calmierati;**
- che l'istante, essendo in possesso dei requisiti soggettivi previsti per fruire di un mutuo agevolato, ai sensi della legge 11 marzo 1988, n° 67 art. 22 comma 3, attestati dal Ministero dei **Lavori Pubblici** (doc. 1), in data 25/10/91 stipulava con la Biemme Costruzioni un atto preliminare di compravendita (doc. 2), per l'acquisto di un appartamento di civile abitazione sito in via Mozart n° 23, al piano 1° della scala "D" e distinto con l'interno n° 1, comprendente un box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n° 16 con adiacente ripostiglio;
- che in detto atto preliminare, all'art. 6, **il prezzo della compravendita veniva convenuto ed accettato nella complessiva somma di lire 122.000.000 (centoventiduemilioni - I.V.A. esclusa);** inoltre alla pag. 31, dopo l'allegato "A", l'Impresa dichiarava altresì che il prezzo stabilito sarebbe rimasto inalterato e non avrebbe subito quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e

- che il Comune di Grosseto a carico di tutti i proprietari degli alloggi realizzati in questa zona P.E.E.P., denominata località Fosso dei Molini (problema che investe circa 400 famiglie e di cui in questi ultimi due anni si sono occupati i quotidiani e televisioni locali), ha avviato la procedura per il pagamento del conguaglio relativo all'indennità di esproprio dei terreni sui quali sono state realizzate le costruzioni, con un importo che nel caso del fabbricato ove abita il sottoscritto ammonta complessivamente ad euro 4.025,13 da ripartire in base alle tabelle millesimali fra 16 acquirenti;

- che il sottoscritto si considera appartenente ad una delle **duecentomila famiglie vittime dei fallimenti edilizi, scandalo che si verifica solo in Italia** perché, come riporta su due pagine l'inserito settimanale "economia" del quotidiano La Nazione, pubblicato l'08/02/2003 (doc. 14), è **l'unico Paese europeo in cui il rischio di fallimento dell'impresa edile ricade sul privato e non sull'azienda**. Per questo serio, delicato e grave problema si è reso sensibile l'intero arco costituzionale che **per tutelare chi acquista una casa in costruzione, ha presentato varie proposte di legge delega che sono confluite nell'originario testo di delega al governo presentato il 30/05/01 n° 38** (doc. 15);

- che il sottoscritto oltre alla causa sopra descritta promossa contro la Biemme Costruzioni, ha dovuto intraprendere altra azione legale, sempre nei confronti della stessa Impresa, tuttora pendente davanti al G.I. dott. Giulia Conte, il cui atto di citazione è stato regolarmente notificato alla controparte il 17/07/97 (doc. n° 16) e riguarda un risarcimento dei danni subiti dall'attore ex art. 1668 c.c. a titolo di spese per l'eliminazione delle difformità e dei vizi d'opera riscontrati nell'alloggio promesso in vendita. Detta causa è stata già oggetto di C.T.U. che, sia pur parzialmente, ha riconosciuto un danno per il sottoscritto quantificato in £. 7.975.812.

Chiede:

che gli Organi Fallimentari provvedano a stipulare il rogito notarile relativo all'appartamento de quo, già pagato dall'istante e già a questi consegnato fin dall'anno 1993, con ciò ottemperando al preliminare di compravendita inter partes illustrato nella premessa, senza alcun ulteriore onere a carico del richiedente.

Con osservanza.

Grosseto, 5.4.2003.

Geom. Bruno Falzea

Avv. Andrea De Cesaris

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Sezione di Osservanza  
5 APR 2003  
IL TRIBUNALE  
Cron. 1142

U.S.B. seppure all'istante le attuali  
impossibilità di provvedere, non es-  
sendo state neppure acquisite le  
relazioni di desunzione e stima  
dei beni immobili compresi nello  
atto fallimentare.

Grosseto, 7.6.2003

U.S.B.  
Stefano