

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

Grosseto 18 Settembre 2009

Fax: 055-210230

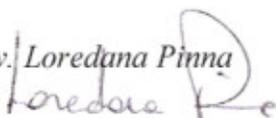
Egr. Difensore Civico della Toscana
Dr. Giorgio Morales
Via de' Pucci, 4
50122 Firenze

Oggetto: BRUNO FALZEA / COMUNE DI GROSSETO
Incontro del 21.09.09 ore 11.00

Gentile Difensore Civico,
in vista dell'incontro, di cui in oggetto, sono ad inviarLe gli allegati documenti che potranno meglio evidenziare sia la dinamica dei fatti relativi al comportamento del Comune di Grosseto, nella vicenda del Sig. Falzea, sia la rilevanza sociale del problema casa in relazione ai fallimenti delle società costruttrici ed al ruolo dei Comuni nelle suddette vicende.

Cordiali saluti.

All: n. 6 pagg. c.d.s.

Avv. Loredana Pinna


Vogliate cortesemente dare riscontro per ricevuta al n. 0564-414983

Nuovo fallimento immobiliare a Grosseto

12/12/2003 Redazione Web Prontoconsumatore

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 denominata "Fosso dei Molini".

Su quell'area, infatti, il Comune di Grosseto approvò un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) con una deliberazione del Consiglio Comunale del 1985.

In quella Zona, destinata ad un insediamento di Edilizia Economica e Popolare, era previsto un intervento per la realizzazione di n. 404 alloggi che, con deliberazioni del Consiglio Comunale e della Giunta Municipale, venne approvato insieme al Regolamento Comunale per la Concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P.

Divisa l'area in 10 lotti, il comune assegnò le aree a varie Cooperative edilizie ed Imprese che vennero beneficiate anche di finanziamenti agevolati del Fondo di Ristabilimento del Consiglio d'Europa e di promesse di finanziamento che il Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R) 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 (ad es. evitare il pagamento della quota del costo di costruzione, ecc.), assumendosi contestualmente alcuni impegni.

Il Concessionario, in sostanza, era obbligato a rispettare tutte le clausole riportate nella Convenzione, 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, 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, che avrebbe potuto essere stipulato 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 in essa indicati, 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, in mancanza della realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Torna utile precisare su tale punto che, dal momento che la costruzione di alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, 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 sia i Tribunali Amministrativi Regionali di varie Regioni italiane e sia il Consiglio di Stato.

Per l'acquisto degli alloggi le famiglie avevano stipulato con l'impresa Biemme Costruzioni un atto preliminare di compravendita, mediante scrittura privata, che prevedeva il pagamento in corso d'opera di somme a titolo di caparra, di acconti esulanti il valore del mutuo e di acconti in conto mutuo, per cui esattamente verificate proprio quelle condizioni stabilite dall'art. 9 della Convenzione tipo, per la

prestazione delle specifiche garanzie derivanti dagli obblighi di legge.

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 con sentenza del 05/12/02 del Tribunale di Grosseto, è stata dichiarata fallita. Sugli 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 di Grosseto, 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 dalla 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 sguarniti 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.

Coordinamento Nazionale vittime Fallimenti Immobiliari

TRATTO DA WWW.PRONTOCONSUMATORE.IT

<http://www.prontoconsumatore.it/detail.asp?IDSezione=2&IDN=1597>



DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APERTURA SEDUTA – COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE E/O DEL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata
 all'Albo Pretorio dal _____
 e vi resterà per gg. 15 consecutivi ai sensi
 dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267.

Massarosa, _____

II VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Guia Amato)

Pubblicata all'Albo Pretorio dal giorno
 _____ al giorno _____
 senza seguito di opposizioni o reclami.

Massarosa, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Comunicata al Prefetto ai sensi art. 135, 2°
 comma, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267 con Prot.
 n° _____ del _____

L'anno DUEMILAOTTO il giorno QUATTORDICI del mese di MAGGIO alle ore 20.00 nella sala consiliare provvisoria presso il centro civico di Bozzano, dietro invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 13.05.2008 prot. n° 8941 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria, pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Geom. Lorenzo Ghiara. Assiste la Dott. ssa Guia Amato, Vice Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Scrutatori: Angeli Giuseppe, Franceschi Alberto e Torre Antonio

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n° 17 e assenti, sebbene invitati, n. 4 come segue:

	Presenti	Assenti	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
LARINI Fabrizio	P		CASANOVA Adalberto	P	
GHIARA Lorenzo	P		ANGELI Gerardo		A
VITALI Carlo	P		POLETTI Luca	P	
MARTINELLI Maurizio	P		FRANCESCHI Alberto	P	
ALTEMURA Daniele		A	FRATI Giovanni	P	
BENEDETTI Donatello	P		DEL SOLDATO Adolfo	P	
ITALIANO Salvatore	P		TORRE Antonio	P	
SALVETTI BRUNO	P		PALAGI Paolo		A
VOLPI Nelio	P		NATALI Stefano	P	
ANGELI Giuseppe	P		LOMBARDI DANIELE		A
LUISOTTI Moreno	P				

Consiglio comunale del 14.05.2008

Si procede al 1^ appello alle ore 20.30 dove risultano presenti n. 1 (Presidente) e n. 20 assenti;

Si procede al 2^ appello, alle ore 21.15, dove risultano presenti:

n. 17 Consiglieri e n. 4 assenti (Altemura Daniele, Angeli Gerardo, Palagi Paolo e Lombardi Daniele); successivamente all'appello entra il cons. Altemura Daniele per cui i presenti sono 18.

Constatata, pertanto, la presenza del numero legale il Presidente dichiara aperti i lavori.

Vengono nominati Scrutatori: Angeli Giuseppe, Franceschi Alberto e Torre Antonio

Il Presidente apre il dibattito sulle comunicazioni

Sono intervenuti: Casanova Adalberto che espone ai presenti un O.d.G. presentato in data 13 maggio u.s., avente per oggetto il fallimento dell'impresa L.G. con presa di posizione del C.C. a presidio delle famiglie e dei cittadini coinvolti; Del Soldato Adolfo, Angeli Giuseppe, Presidente, Sindaco.

Il Presidente concede una sospensione per concertare, con i Capigruppo, la linea da intraprendere sulle problematiche descritte nell'O.d.G. presentato dal Cons. Casanova e sulle richieste esposte dal Cons. Del Soldato Adolfo;

Il Presidente riprende la seduta alle ore 10.00, presenti 18 Consiglieri e assenti i Conss: Angeli Gerardo, Palagi Paolo e Lombardi Daniele, ed espone ai presenti l'accordo raggiunto in conferenza dei Capigruppo di costituire una Commissione speciale formata da tre membri del comitato del fallimento, dal Sindaco, dal Presidente e dai Conss. Altemura Daniele, Salvetti Bruno, Natali Stefano e Del Soldato Adolfo

Il Presidente, terminati gli interventi, pone in votazione la costituzione di una commissione speciale per seguire le problematiche del fallimento della ditta edile L.G., che riporta il seguente esito:

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma di legge, dai 18 consiglieri presenti e votanti

il CONSIGLIO COMUNALE

approva la costituzione di una commissione speciale formata dai seguenti componenti:

- per il comitato dei creditori del fallimento:

Ditta Legno System Sig. Lipparelli Roberto;

Sig. Ghilardi Luigi;

Sig. Bocchini Vincenzo;

- per l'Amministrazione Comunale:

Sindaco, Presidente, Casanova Adalberto, Altemura Daniele, Salvetti Bruno, Del Soldato Adolfo e Natali Stefano.

Il dibattito è riportato nel testo dattiloscritto allegato, ottenuto mediante trascrizione del nastro registrato della seduta

Letto confermato e sottoscritto
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. ssa Guia Amato

Letto confermato e sottoscritto
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Geom. Lorenzo Ghiara



Inizio menù siti esterni 1

-  Palazzo Ducale
-  Lucca e le sue terre
-  Fondazione Paolo Cresci
-  Fortezza di Mont'Alfonso
-  Scuola per la Pace
-  Centro Tradizioni Popolari
-  Fondazione Festival Pucciniano
-  Regione Toscana

Inizio contenuti

Comunicati Stampa

FALLIMENTI IMMOBILIARI: la soddisfazione del presidente del consiglio provinciale Gemignani per la conclusione dell'odissea di 7 famiglie di Torre del Lago

06-06-2009 - 13:42

Comunicato stampa

Passati i dieci giorni dal pronunciamento del Tribunale i cittadini possono definitivamente mantenere le case acquistate

FALLIMENTI IMMOBILIARI: Conclusa positivamente l'odissea delle sette famiglie di Corte Pagnini di Torre del Lago

Il presidente del consiglio provinciale Gemignani: "Bene così, ma ora c'è il caso Massarosa da risolvere"

C'è soddisfazione sia da parte della Provincia di Lucca sia del Comune di Viareggio per l'esito della vicenda delle 7 famiglie di Corte Pagnini coinvolte nel fallimento della società immobiliare Puccini.

L'odissea dei nuclei familiari di Torre del Lago, a questo punto, può dirsi conclusa, anche se costringerà loro di mantenere la casa già acquistata a suo tempo con un ulteriore esborso di denaro. I 10 giorni, infatti, passati dopo il pronunciamento del Tribunale di Lucca (avvenuto il 26 maggio scorso) senza che non vi fossero rilanci sull'offerta di 1 milione e 100 mila euro presentata a copertura dell'ipotesa accesa dal Monte dei Paschi di Siena, chiude di fatto la vicenda. L'unico ulteriore soggetto iscritto all'asta infatti non ha presentato offerte.

Il presidente del consiglio provinciale **Giovanni Gemignani** – da anni al fianco di numerose famiglie del territorio coinvolte nel dramma dei fallimenti immobiliari – era presente la scorsa settimana al Tribunale di Lucca dove, insieme con il vicepresidente della Provincia **Patrizio Petrucci** aveva assistito all'udienza durante la quale era stati confermati i valori delle abitazioni acquistate dai nuclei familiari di Torre del Lago, poi coinvolti nel fallimento dichiarato, nel 1997, dell'immobiliare.

Proprio il presidente Gemignani si dichiara "felice per l'esito di Torre del Lago – commenta -. Una conclusione che ci conforta e ci consente di proseguire con fiducia nell'azione indispensabile e doverosa di tutela dei diritti della persona, della famiglia e dell'impresa. Da anni mi batto personalmente per difendere le famiglie coinvolte nella piaga dei fallimenti immobiliari e il risultato di Corte Pagnini si aggiunge ad altri 328 nuclei familiari 'salvati' negli ultimi anni sul territorio provinciale".

"Ora, in Versilia – conclude Gemignani -, c'è il fallimento Gabrielli che riguarda ben 70 famiglie di Massarosa che deve ancora trovare soluzione. Ci impegneremo come sempre per aiutare queste persone insieme con le altre istituzioni affinché sia garantito il diritto alla casa e, soprattutto, la tranquillità di molti cittadini già in difficoltà per la crisi economica".

[Torna Indietro](#)

[Torna alla Comunicazione Istituzionale](#)

Torna all'inizio dei contenuti

Inizio piè di pagina

[Informazioni sull'accessibilità](#)

[Privacy](#)

[Credits](#)

