Avv. Caterina Argese
Piazza Roma n.11
74015 - Martina Franca (Ta)
Tel. 080.485459 – fax. 080.4801577
e-mail caterina.argese@gmail.com
pec argese.caterina@oravta.legalmail.it

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA

SECONDA SEZIONE

PROC. N. 1704/2012 R.G. – Udienza del 16.04.2015

TRIBUNALE AMM.VO TOSCANA
UFFICIO RICEVIMENTO RICORSI
28 FEB. 2015
PROT. GEN.
Prot. 3963 n. 3
documenti allegati

Produzione

per

Il sig. **Bruno Falzea,** con l'Avv. Caterina Argese

contro

Comune di Grosseto, in persona del Sindaco p.t., con l'Avv. Umberto Gulina

nonchè contro

Curatela del Fallimento Biemme S.n.c., controinteressata non costituita

*****

SECONDO INDICE DEI DOCUMENTI

68. Interrogazione del Consigliere Comunale Fabrizio Rossi, prot. n° 132502 del 29.11.2011;

69. Atto di denuncia-querela depositato presso la Procura della Repubblica di Grosseto in data 23.01.2014;

70. Memoria ex art. 121 c.p.p. a parziale rettifica ed integrazione della querela di cui al punto 69.

Taranto-Firenze, lì 28.02.2015

Avv. Caterina Argese

(68)

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 132502
20 NOV. 2011
CAT. II CL. 3 FASC. 0

GRUPPO CONSILIARE - POPOLO DELLA LIBERTA'
COMUNE DI GROSSETO

Al Sindaco del Comune di Grosseto
Sig. Emilio Bonifazi

Al presidente del Consiglio Comunale di Grosseto
Sig. Paolo Lecci

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

Oggetto: Area PEEP Alberino - Bruno Falzea // Fallimento Biemme Costruzioni di Bardi & Milani. Revoca della Convenzione sottoscritta dal Comune di Grosseto.

Il sottoscritto avv. Fabrizio Rossi, consigliere comunale del Popolo della Libertà.

CONSIDERATO

- che allo stato attuale siamo in presenza di una precaria situazione del lavoro, con notevoli difficoltà economiche per le imprese del settore edile e le conseguenze si potrebbero riversare sui cittadini in cerca di prima abitazione;
- che per l'edilizia popolare e specificatamente convenzionata, si sono verificati in città contenziosi tra assegnatari dell'alloggio, impresa edile concessionaria del diritto di superficie e Comune di Grosseto concedente;
- che anche nel territorio del comune di Grosseto, la carenza endemica di alloggi e le difficoltà delle famiglie hanno destato nell'opinione pubblica un elevato allarme sociale;

TENUTO CONTO

- che il dichiarato fallimento dell'impresa costruttrice (es.: Biemme Costruzioni di Bardi & Milani), concessionaria in diritto di superficie di aree PEEP in loc. Fosso dei Molini per la realizzazione di 16 alloggi, ha causato in alcuni casi la perdita dell'alloggio (es.: Sig. Nilo Bonfante) e in altri il grave rischio della mancata assegnazione, nonostante il

prezzo dell'immobile sia stato praticamente pagato per intero (es.: Sig. Bruno Falzea);

- che a distanza di tanti anni ancora il Sig. Falzea non ha potuto stipulare il contratto definitivo, a causa del contenzioso che è sorto con la curatela del fallimento dell'impresa costruttrice, la quale ha impedito di soddisfare allo stesso il primario bisogno di acquisire un'abitazione di proprietà a condizioni calmierate;
- che il Comune di Grosseto, non ha mai revocato la convenzione all'impresa costruttrice nonostante avrebbe dovuto farlo sin dal 1991 in quanto l'impresa non stipulando la fideiussione a garanzia dei promissari acquirenti (all'art. 8 della convenzione) ha violato palesemente una norma contrattuale prevista dalla convenzione;
- che questa omissione ha provocato ingenti danni sia morali, sia sociali, sia economici a coloro che intendevano acquistare gli immobili in un regime di edilizia convenzionata che si sono ritrovati a veder completamente disattesi le loro aspettative ed i loro diritti pur avendo già corrisposto ingenti somme di denaro;
- che il Comune, non revocando la convenzione ai sensi dell'art. 12 della convenzione (Atto Notaio Andrea Marchio del 06.09.1991, Repertorio n. 691) e omettendo di azionare a carico della Biemme Costruzioni S.n.c. (e poi della sua curatela fallimentare) tutte le clausole penali contenute nella convenzione stessa per i vari inadempimenti ha causato a se stesso un ingente danno erariale, che il Sig. Falzea ha già provveduto a segnalare con esposto alla Procura della Corte dei Conti della Toscana, evidenziando addirittura un danno erariale di oltre nove milioni di Euro, circostanza quest'ultima che mette in grave pericolo il Comune di Grosseto;
- che la vicenda del fallimento di BIEMME Costruzioni ha dato vita ad un annoso contenzioso su vari fronti con il Comune con dispendio di energie e danaro pubblici, togliendo altresì ad alcuni cittadini del Comune di Grosseto la possibilità di acquistare un'unita immobiliare in edilizia convenzionata;

VISTO

- che l'escussione delle polizze fideiussorie rilasciate dai concessionari a garanzia dei pagamenti si sono dimostrate costose e il recupero coattivo delle somme oltremodo difficoltoso;
- che in molti casi neppure è stata sottoscritta una polizza fideiussoria e, la circostanza, espone l'ente a ulteriori contenziosi con i cittadini;
- che ogni anno il contenzioso intrapreso dall'amministrazione comunale comporta un notevole esborso di denaro pubblico per l'ente;
- che il proseguimento della vicenda di cui in narrativa potrebbe esporre il Comune di Grosseto a ulteriori

procedimenti volti a individuare la responsabilità dell'ente stesso per non aver risolto la stipulata convenzione con la Biemme Costruzioni di Bardi & Milani;

- che è preminente per l'ente, *in primis* preservare i diritti dei cittadini al diritto alla casa nelle aree PEEP e *in secundis* evitare ulteriori contenziosi e spese fuori bilancio a tutto detrimento dell'attività dell'ente;

Tutto ciò premesso e considerato,

I N T E R R O G A

IL SINDACO E L'ASSESSORE COMPETENTE PER SAPERE

quali iniziative l'Amministrazione comunale ha intrapreso e intende assumere al fine di definire il contenzioso col Sig. Bruno Falzea, per *verificare la concreta e definitiva modalità di soluzione di ogni questione pendente* (come da nota prot. n° 456/08.I.3.17 del 26/01/2010 del Difensore Civico della Toscana, che si allega) e come intenderà affrontare i casi analoghi, per tutelare i cittadini che intendono acquistare la prima casa in aree PEEP.

avv. Fabrizio Rossi

(69)

PROCURA DELLA REPUBBLICA

PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO

Atto di denuncia-querela

Il sottoscritto BRUNO FALZEA, nato a Reggio Calabria il 8.2.56 (C.f.: FLZ BRN 56B08 H224A), residente in Grosseto – Via Wolfgang Amadeus Mozart, n.° 23,

Espone

1. Bruno Falzea è promissario acquirente di un alloggio edificato in regime di edilizia convenzionata nel comune di Grosseto - Fosso dei Molini, lotto n.° 9, su area in cui era stato adottato un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) (v. contratto preliminare di compravendita: doc. n.° 3);
2. la promittente venditrice, nonché incaricata a costruire l'alloggio era la "*Biemme Costruzioni S.n.c. di Francesco Milani & Renzo Bardi*" con sede in Grosseto, società successivamente dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Grosseto del 5.12.2002, n.° 956;
3. l'appartamento è sito al 1° piano, scala D, distinto con l'interno n.° 1, composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento n.° 2 D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n.° 16, con adiacente ripostiglio. L'immobile è distinto al N.C.E.U. fg. 92, part. 617, sub 18 e sub 37 per l'autorimessa;
4. il prezzo di vendita dell'appartamento veniva convenuto ed accettato nella complessiva somma di Lire 122.000.000 (I.V.A. esclusa - v. art. 6 dell'atto preliminare di compravendita: v. doc. n.° 3), da intendersi a corpo e non a misura e il pagamento doveva essere eseguito mediante acconti in corso d'opera da corrispondersi in 10 rate oltre la caparra confirmatoria. Veniva pure stabilito (in maniera non conforme e peggiorativa alla normativa) che l'immobile dovesse essere ultimato presumibilmente entro 16 mesi dall'inizio dei lavori, e quindi, dato che gli stessi iniziarono nel mese di ottobre 1991, avrebbero dovuto essere ultimati nel marzo 1993 (v. atto preliminare di compravendita del 25.10.91 doc. n.° 2);
5. al fine di consentire l'acquisizione dell'alloggio, **il Falzea veniva ammesso ad usufruire di un mutuo agevolato ai sensi della L. 11.3.88, n.° 67 (art. 22/3° comma) come risulta dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato del Comitato per l'Edilizia Residenziale del 7.7.1992 (doc. n.° 4)**;
6. la Biemme Costruzioni S.n.c. era divenuta assegnataria, per la realizzazione di n.° 16 alloggi, del lotto n.° 9 del comprensorio P.E.E.P. - Fosso dei Molini in Grosseto in forza dei provvedimenti della Giunta Municipale del Comune di Grosseto del 9.1.90, n.° 94 e del 2.7.91 n. 1597 e concessionaria in diritto di superficie in forza di Convenzione stipulata, con il medesimo Comune di Grosseto, il 6.9.91 rogito Dott. Marchio di Grosseto - rep.rio 691- racc. 169 (doc. n.° 2);
7. la Convenzione disciplina, detta i criteri, le procedure e i presupposti per la concessione in diritto di superficie all'interno dei piani di edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.62, n.° 167 e successive modificazioni o delle aree a questo assimilate, ai sensi dell'art. 51 legge 22.10.71

n.° 865 e della L.R. 30.6.84, n.° 41;

8. della predetta Convenzione del 6.9.91, rivestono particolare importanza gli artt. 8 e 12;

9. l'art. 8 stabilisce che: "*E' facoltà del concessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi .... 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 fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato****.*

Copia della fideiussione ***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 fideiussioni da parte dell'amministrazione comunale****.*

La fideiussione si estinguerà con la stipula del contratto definitivo *il quale in ogni caso potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità.*";

10. all'art. 12 della Convenzione si prevede altresì: "*La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o i suoi aventi causa,* ***degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:***

A) Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:

(...)

2 – qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida COMUNALE;

3 – qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi;

4 – qualora si verifichino reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;

5 – qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa *e quando venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.";*

11. in una lettera datata 25.10.91 della Biemme Costruzioni allegata all'atto preliminare l'impresa costruttrice dichiarava esplicitamente, tra l'altro, che: "***il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto e la consegna dell'immobile***" (v. doc. n.° 3);

12. in modo particolare per quanto attiene al pagamento del prezzo (v. art. 6 del contratto preliminare) venivano riportate delle clausole vessatorie e una ripartizione di somme non veritiera. Infatti, si indicava che oltre la caparra confirmatoria, le prime 4 rate e parte della quinta -pari a complessivi 67.000.000 di Lire- sarebbero state corrisposte direttamente dal

Falzea; mentre la restante parte della quinta rata oltre alle ultime cinque rate -pari a complessive Lire 55.000.000 relative alla quota di mutuo agevolato- dovevano essere pagate mediante finanziamenti speciali in conto mutuo, da richiedersi all'istituto mutuante. Si scopriva solo in seguito che l'effettiva ripartizione era costituita da Lire 62.000.000 (da pagarsi mediante acconti in corso d'opera) e i restanti 60.000.000 di quota del mutuo agevolato (erogato alla ditta costruttrice dal Ministero dei Lavori Pubblici con decreto n.° 1344 del 15.5.1990 ed in applicazione della L. 11.3.88, n.° 67 e della L. 5.8.78, n.° 457) erano da pagarsi alla Banca ma dopo la stipula del contratto di compravendita (con rate semestrali, nell'arco di 15 anni e con interessi agevolati per il contributo del Ministero dei Lavori Pubblici-Segretariato del C.E.R.);

13. al momento della stipula del preliminare il responsabile di cantiere della Biemme Costruzioni, Geom. Mauro Cocco di Grosseto, informava il Falzea (a chiarimento di quanto di vessatorio veniva riportato nel preliminare all'art. 6, pag. 10), che egli avrebbe dovuto pagare in anticipo, durante il corso dei lavori, la somma riguardante l'accollo della quota del mutuo agevolato. A sostegno di quanto asseriva come pretesto che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo dopo l'ultimazione dell'opera. Che la effettiva quota di mutuo assegnata al Falzea era di £. 60.000.000 (e non di 55.000.000), si apprendeva con una comunicazione della Biemme del 28.2.95 con la quale, tra l'altro, si informava il sig. Falzea che il 27.2.95 aveva stipulato l'atto di erogazione e quietanza (doc. n.° 21). Con questa nuova comunicazione la Biemme riconosceva ancora di fatto (dopo due anni rispetto a quando si sarebbe dovuto stipulare il contratto di compravendita) che il sig. Falzea fosse il legittimo assegnatario dell'alloggio al prezzo complessivo già pagato come convenuto nell'atto preliminare di compravendita, tant'è che gli erano state consegnate le chiavi dell'immobile nel novembre 1993 sempre in attesa della prossima stipula del rogito di vendita;

14. tra il 1991 ed il 1993 il Falzea procedeva al pagamento del corrispettivo dell'alloggio; più precisamente, le modalità di pagamento sono state le seguenti (docc. nn.° 5 - 13):
£. 10.000.000 a titolo di caparra confirmatoria il 25.10.1991; £. 10.680.000 il 25.10.91; £. 17.000.000 il 25.10.91 (importo che la Biemme riscuoteva senza rilasciare ricevuta, spacciato successivamente come cauzione); £. 15.600.000 il 24.12.91; £. 15.600.000 il 17.2.92; £. 15.600.000 il 2.4.92; £. 12.600.000 il 1.7.92; £. 3.000.000 il 12.7.92; £. 2.900.000 il 9.11.92; £. 3.500.000 il 20.11.92; £. 2.000.000 il 3.12.92; £. 4.000.000 il 14.1.93 e £. 8.400.000 il 23.3.93 per un totale pari a £. 120.880.000 cui sono da scorporare l'I.V.A. versata in £. 3.600.000 e le imposte corrisposte in £. 280.000 per la registrazione e le spese di bollo del preliminare; pertanto l'esponente aveva pagato complessivamente £. 117.000.000 (oltre I.V.A.) su £. 122.000.000 pattuiti, mentre, in corso d'opera avrebbe dovuto versare soltanto acconti per complessivi £. 62.000.000 (oltre I.V.A. e imposte);

15. alle somme sopra indicate si devono aggiungere £. 5.000.000 versate a titolo di offerta formale *banco iudicis* a mezzo di assegno circolare di £. 7.815.820 -n.t.- della Banca Toscana di Grosseto n.° 1033954815 depositato all'udienza del 16.1.96 (doc. n.° 32) dinanzi il Tribunale

di Grosseto nel giudizio civile di cui al R.G. n.° 1448/94;

16. **se si sommano gli importi tutti sopra indicati (£. 117.000.000 + 5.000.000) si ottiene il saldo del prezzo di £. 122.000.000 previsto dall'art. 6 del preliminare di compravendita** (dalla somma di £. 7.815.820 bisogna scorporare la quota di £. 5.000.000 versati in conto prezzo, dall'ulteriore somma di £. 2.815.820 versata per accatastamento, spese di allacciamento Enel, del gas e relativa I.V.A.);

17. **il Falzea, dunque, oltre ad aver già pagato ed offerto l'intero importo del prezzo, non solo aveva corrisposto il prezzo a suo diretto carico (di £. 62.000.000), ma aveva provveduto anche a pagare anticipatamente la somma di Lire 60.000.000 che -si ripete- non avrebbe dovuto essere pagata in anticipo in quanto l'esponente aveva preventivamente e tempestivamente chiesto l'accollo del mutuo che, secondo la normativa speciale, avrebbe dovuto corrispondersi (solo dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'alloggio) alla Banca che aveva già erogato il mutuo e non certamente alla Biemme che in questo modo riceveva una duplicazione di erogazione del mutuo (uno dalla Banca e l'altro dagli ignari promissari acquirenti);**

18. per converso, secondo la normativa (e non quanto di arbitrario e vessatorio aveva introdotto la Biemme nell'atto preliminare di compravendita) i lavori dovevano essere ultimati entro 15 mesi dal loro inizio e il contratto definitivo di compravendita avrebbe dovuto stipularsi **nel termine massimo di 2 anni** dalla data di ultimazione dei lavori -dichiarata il 15.12.93, **con ben 10 mesi di ritardo- invece, non è mai stato stipulato per esclusiva** responsabilità della Biemme Costruzioni (si allega l'atto di diffida del 28.1.94 inviato dall'allora legale del Falzea, Avv. Andrea De Cesaris, alla società costruttrice: doc. n.° 15) e ciò comportava la perdita delle agevolazioni sulla quota di mutuo perchè scaduti i termini non sarebbe stato erogato il contributo Ministeriale;

19. a seguito della mancata stipula del contratto definitivo, la Biemme quindi perdeva le agevolazioni sul mutuo previste dalla normativa speciale (v. decreto n.° 1344 del Ministero dei Lavori Pubblici del 15.5.1990 e L. 11.3.88, n.° 67 e L. 5.8.78, n.° 457) **costringeva così il Falzea a rinunciare alla propria quota di mutuo agevolato ed a pagare anche il residuo di £. 5.000.000 sull'intero prezzo dell'alloggio** (vedi quanto dichiarato dai rispettivi legali nelle lettere Avv. Guidoni/Avv. De Cesaris del 29.11.95 e Avv. De Cesaris/Avv. Guidoni del 5.12.95: docc. nn. 29 e 30); **nel mentre, la Biemme Costruzioni, grazie ai requisiti soggettivi che possiede il Falzea, aveva usufruito illegittimamente dell'erogazione della sua (e di tutti gli altri promissari acquirenti) quota di mutuo a tasso agevolato;**

20. tutto questo nonostante che **il mutuo agevolato fosse stato effettivamente erogato alla Biemme Costruzioni dalla B.N.L. Credito fondiario spa durante il corso dei lavori per una somma complessiva pari a Lire 720.000.000** (l'importo originario di £. 900.000.000 veniva ridotto alla somma di £. 780.000.000 a seguito della rinuncia di alcuni assegnatari degli alloggi), che comprendeva la reale quota di mutuo di £. 60.000.000 spettante al Falzea in quanto possessore dei requisiti soggettivi;

21. la prima somma del mutuo veniva erogata dalla B.N.L. il **3.8.92** per un importo pari a **£. 500.000.000**, quindi nel **dicembre dello stesso anno** veniva mutuata la seconda somma di **£. 220.000.000 (tutto questo, si ribadisce, avveniva durante il corso dei lavori, dichiarati ultimati nel dicembre 1993, e non dopo la fine dei lavori come asseriva falsamente la Biemme per inventarsi il pretesto di accaparrarsi illegittimamente, da tutti i promissari acquirenti, la somma della quota relativa al mutuo agevolato)** ed infine nel febbraio 1995 la terza ed ultima somma di erogazione e quietanza di £. 60.000.000, per un importo totale di £. 780.000.000 (£. 500.000.000 + 220.000.000 + 60.000.000);

22. in relazione all'effettiva erogazione del mutuo, alle date di erogazione ed alle quote del mutuo per ciascun assegnatario si allegano domanda di annotazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto del 28.3.95 di riduzione del mutuo da 900.000.000 a 780.000.000 (doc. n.° 22), domanda di annotazione del 28.3.95 di quietanza del pagamento della somma di £. 60.000.000 a saldo del mutuo erogato dalla B.N.L. (doc. n.° 23) e terza domanda di annotazione -sempre del 28.3.95- di frazionamento del mutuo per ciascun assegnatario in quote pari a £. 60.000.000 (doc. n.° 24); quindi si produce quietanza del 3.8.92 con la quale la Biemme Costruzioni snc dichiara di ricevere in conto mutuo la quota di £. 500.000.000 (doc. n.° 25), comunicazione della Biemme del 28.2.95 con la quale informava che il 27.2.95 aveva stipulato l'atto di erogazione e quietanza (v. doc. n.° 21) (**ed in cui si indica l'effettiva quota di mutuo pari a £. 60.000.000 assegnata all'alloggio del Falzea a conferma che è il ricorrente il legittimo assegnatario dell'alloggio dove abitava dal luglio 1994 ma dove avrebbe dovuto abitare dal febbraio 1993!**), nonché bozza di accettazione della quota di mutuo agevolato predisposta dalla Biemme Costruzioni in prossimità della stipula del contratto definitivo (doc. n.° 26);

23. il Falzea, insospettito per tutti questi continui rinvii per la stipula del contratto di compravendita, provvedeva a chiedere una visura presso gli uffici finanziari, veniva così a conoscenza del **doppio finanziamento ricevuto dalla Biemme Costruzioni** (cioè dal promissario acquirente e dalla B.N.L.). Pertanto chiedeva la restituzione di quanto anticipato in conto mutuo ed invitava al tempo stesso la società costruttrice alla stipula del definitivo dal momento che la Biemme, senza valide ragioni, **aveva dichiarato l'ultimazione dei lavori con 10 mesi di ritardo, e, nonostante ciò, non si intravedevano intenzioni di stipulare i contratti di compravendita con i promissari acquirenti che avevano già pagato per intero il prezzo complessivo dell'alloggio** (v. lettera Avv. De Cesaris/Biemme Costruzioni del 28.1.94: doc. n.° 15);

24. inizialmente la Biemme Costruzioni si mostrava conciliante nei confronti del Falzea; infatti, in una lettera del 31.3.94 tra i legali delle parti (doc. n.° 18) la società costruttrice garantiva che avrebbe rimborsato la quota di mutuo già pagata dal Falzea e che se non era in grado di adempiere all'obbligo di stipula del definitivo ciò era esclusivamente dovuto al mancato completamento dell'erogazione del mutuo avvenuta con sole £. 720.000.000 sui 900 concessi ed al mancato completamento delle opere di urbanizzazione primarie spettanti al Comune;

25. le promesse però risultavano inutili in quanto, come già detto, la riduzione del mutuo fu in realtà dovuta alla successiva rinuncia di alcuni assegnatari degli alloggi mentre, quando vennero ultimate le opere di urbanizzazione da parte del Comune -e pagato il saldo dal Falzea tramite l'assegno depositato banco iudicis nel procedimento civile R.G. n.° 1448/94 di importo pari a £. 7.815.820 in cui occorre scorporare la quota di £. 5.000.000 versata in conto prezzo, dall'ulteriore somma di £. 2.815.820 corrisposta per costi di accatastamento e spese di allacciamento Enel, del gas e relativa I.V.A.- la Biemme Costruzioni si rifiutava ancora di stipulare il contratto definitivo;

26. nel prosieguo dunque la Biemme Costruzioni non adempiva a nulla di quanto legittimamente chiesto più volte dal Falzea, rivelandosi ancora gravemente inadempiente relativamente alle modalità di pagamento del prezzo previste dalla Convenzione del 6.9.1991, alla stipula della garanzia fideiussoria di cui all'art. 8 dell'atto di concessione nonché alla stipulazione e sottoscrizione del contratto definitivo; oltretutto, la Biemme Costruzioni, con lettera del 7.2.94, minacciava il Falzea che sarebbe stato citato in giudizio per la divulgazione di notizie false (doc. n.° 16);

27. a causa della situazione venutasi a creare, l'odierno esponente si trovava costretto a convenire la società Biemme Costruzioni dinanzi il Tribunale di Grosseto con atto di citazione del 27.5.1994 (R.G. n.°1448/94: doc. n° 19) **affinché gli venisse restituita la somma anticipata in conto mutuo di Lire 55.000.000, si provvedesse a frazionare il mutuo erogato dalla B.N.L. per** l'intero complesso di cui al Lotto n. 9 del Fosso dei Molini al fine di consentire l'accollo della quota di pertinenza del suo appartamento **e si pronunciasse sentenza ex art. 2932 c.c. di avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile** oggetto del preliminare di compravendita del 25.10.91;

28. nel corso del giudizio, avendo perso le agevolazioni sul mutuo, a quel punto, al fine di addivenire alla stipula del definitivo, il Falzea provvedeva a offrire ripetutamente, prima a mezzo di trattative dirette poi *banco judicis* all'udienza del 16.1.96, con assegno la somma di Lire 7.815.820 (v. doc. n.° 32);

29. la Biemme, se nella comparsa di costituzione e risposta del 22.07.1994 (doc. n.° 19 bis) ammetteva e dichiarava che: "*...il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza dei lit. centoventiduemilioni pattuiti*." (quindi, in pratica, **confermava che il prezzo dell'alloggio era quello convenuto nell'atto preliminare di compravendita di £. 122.000.000**), in corso di causa cambiava le carte in gioco infatti, **nel luglio 1995, presentava dei nuovi conteggi (v. doc. n.° 14) con i quali aumentava artificiosamente il prezzo a £. 147.835.950 (determinato moltiplicando £./mq. 1.135.540 x 130,10 mq.) ed a questo importo sommava dei costi fittizi per un valore di 10 milioni circa, quindi pretendeva illegittimi ed arbitrari aumenti del prezzo di vendita dell'alloggio con una complessiva somma di £. 158 milioni (oltre I.V.A.);**

30. in relazione a questi illegittimi ed arbitrari aumenti del prezzo, la Biemme Costruzioni trovava puntualmente il sollecito appoggio del Comune di Grosseto, il quale rilasciava nel corso della

vicenda (dall'ottobre1995 al febbraio 2002) **ben 7 certificazioni (docc. nn. 28, 41, 43, 44, 48, 51 e 54) che servivano ad "*avvalorare*" e "*legalizzare*" le pretese illegittime della società costruttrice. La maggior parte di queste certificazioni venivano rilasciate nell'immediatezza a seguito di n.° 6 relative istanze presentate dalla Biemme Costruzioni (docc. nn. 27, 40, 42, 46, 52, 53) altre invece in seguito a due ordinanze emesse dal G.O.A., avv. Gualtiero Gualtieri, in data 09.04.01 (doc. n.° 45; in questo primo verbale d'udienza l'avv. Andrea De Cesaris, difensore del Falzea, tra l'altro affermava: <<... *Si deve anche segnalare che la certificazione rilasciata alla controparte non può certo rilevare, in quanto assunta dal Comune in forza d'informazioni unilateralmente fornite dalla Biemme e perciò fuorviante*;...>>) e in data 15.10.01 (doc. n.° 47 ; in questo secondo verbale d'udienza sempre il difensore del Falzea, tra l'altro, affermava: <<... *in merito a quanto detto dal C.T.U., osserva che le certificazioni provenienti dal Comune non possono certo sostituire il C.T.U., trattandosi di vertenza civilistica fra privati in cui il Comune stesso non è parte; d'altra parte, i continui errori e le continue omissioni evidenti poste in essere dal Comune fin dalla prima certificazione, rileva che le stesse certificazioni non hanno neppure alcun valore ausiliativo dell'opera del C.T.U., essendo del tutto inattendibili, contestate da ambo le parti e viziate da una certa forma di "coinvolgimento" dei funzionari, determinato presumibilmente, dai ricorsi al T.A.R. presentati dal Falzea*;...>>). Con quest'ultima ordinanza il G.O.A., tra l'altro, intimava: <<...*avverte l'Amministrazione Comunale che non saranno tollerati ulteriori ritardi e omissioni che potrebbero interessare, in tal caso, il Giudice Penale*;...>>.

31. tali certificazioni venivano rilasciate in ordine alle questioni inerenti il "nuovo prezzo di vendita dell'immobile", l'"adeguamento dello stesso in convenzione", all'"aggiornamento agli indici ISTAT al settembre 1991", "la superficie complessiva e/o convenzionale dell'appartamento", **tutte voci che producevano quantità di superfici e valori di prezzo a metro quadro e prezzo complessivo dell'alloggio gonfiati a dismisura ed in violazione ai parametri pubblicistici stabiliti nella Convenzione**, al punto tale che il Falzea si vedeva costretto ad **introdurre tre ricorsi al T.A.R. della Toscana** (R.G. nn.° 2824/98, 2555/00 e 1177/02). Per i primi due ricorsi, che venivano riuniti, presentava successivo giudizio di impugnazione dinanzi al Consiglio di Stato nel quale i Giudici Amministrativi avevano meramente e sorprendentemente declinato la propria giurisdizione a favore del Giudice Ordinario. In seguito veniva presentato ricorso in cassazione che i giudici dichiaravano inammissibile perchè mancava il quesito di diritto. Al fine di fornire una sintetica ma chiara esposizione di quanto avvenuto in questi procedimenti, si produce il secondo ricorso, tuttora pendente, presentato al Consiglio di Stato il 28.10.11 a firma dell'Avv. Maurizio Cerchiara – (doc. n.° 73)- avverso la sentenza n.° 3094/10 emessa dal T.A.R. della Toscana nel terzo procedimento R.G. n.° 1177/02);

32. inoltre, il Falzea si vedeva costretto a depositare, in data 6.2.98, un esposto-denuncia (doc. n° 39) dinanzi la Procura della Repubblica di Grosseto per verificare se in ordine alle arbitrarie

ed illegittime pretese della Biemme Costruzioni (tutte avallate, sostenute e condivise dal Comune di Grosseto), fossero stati commessi illeciti penali o amministrativi;

33. come già precedentemente anticipato, in pendenza del processo civile, **dopo otto anni dal suo inizio**, la società Biemme Costruzioni, il 5 dicembre 2002, veniva dichiarata fallita;

34. nella causa civile si costituiva per la società fallita la Curatela chiedendo lo scioglimento del preliminare ai sensi dell'art. 72 della Legge Fallimentare;

35. con sentenza del 25.7.2005, n.° 692 il Tribunale di Grosseto **dichiarava non legittimo l'esercizio della facoltà di scioglimento dal contratto esercitato dalla Curatela del Fallimento della Biemme e disponeva il trasferimento a favore del Falzea del diritto di superficie per la durata di 99 anni dell'immobile, subordinando l'avvenuto trasferimento del cespite immobiliare al pagamento da parte del Falzea della somma di € 8.407,08 (doc. n.° 59)**;

36. avverso la sentenza n. 692/05 del Tribunale di Grosseto, la Curatela del Fallimento Biemme proponeva appello (R.G. n.° 2249/06 – Corte di Appello di Firenze) che si concludeva con la sentenza della Corte di Appello di Firenze del 22.5.2009 n.° 1358 (doc. n.° 70). Questa sentenza annullava i capi della precedente sentenza del giudice di primo grado nella quale si dichiarava l'illegittimità dell'esercizio della facoltà di scioglimento dal preliminare e si disponeva il trasferimento a favore del Falzea del diritto di superficie sull'alloggio. In Corte di Appello il Falzea aveva dovuto ricusare il giudice Giulio De Simone (doc. n.° 69); la sentenza della Corte di Appello stranamente non teneva in considerazione la sentenza della Corte di Cassazione in Sezioni Unite n. 12505/04, non determinava quale dovesse essere il prezzo dell'alloggio e, comunque, tra l'altro, si pronunciava nel seguente modo: "*...Questo evidentemente non significa ribaltare la granitica tradizione giurisprudenziale sullo scioglimento del contratto ex art. 72 l.f., puntualmente confermata anche in seguito dalla Suprema Corte, ma significa darne l'interpretazione corretta in un caso limite ben diverso da quello in esame,* ***laddove risulta invece pacifico ed ammesso delle parti che il prezzo non è stato interamente pagato (quale che sia l'ammontare esatto del residuo dovuto),*** *sicché l'accordo è rimasto almeno parzialmente ineseguito anche sul lato del compratore...*". Questa sentenza, **pronunciata a dir poco con superficialità**, considerava così **il Falzea inadempiente in merito al prezzo pagato per acquistare l'alloggio;**

37. avverso la sentenza n.° 1358/05 il Falzea proponeva ricorso per Cassazione (doc. n.° 71) rubricato al R.G. n.° 11784/10 e tuttora in attesa di decisione;

38. nelle more del giudizio di Cassazione, nei confronti del Comune di Grosseto il Falzea promuoveva, ai sensi della L. 241 del 1990, istanza di avvio di un procedimento amministrativo del 7.5.2012 (doc. n.° 74) **con la quale chiedeva che venisse risolta la Convenzione del 6.9.91 per la violazione degli artt. 8 e 12 della medesima e l'alloggio fosse assegnato in proprietà all'istante (già il Falzea aveva formulato istanze dal medesimo contenuto con le diffide del 12.12.94 dallo stesso presentata, del 27.11.03 a firma di alcuni promissari acquirenti, del 18.12.2003 a firma dell'Avv. De Cesaris,** del

12.11.04 e del 25.6.07 entrambe sottoscritte sia dall'Avv. Carollo e sia dal Falzea che si allegano: docc. n. 20, 57, 58, 58 bis e 60);

39. con provvedimento del 26.6.2012 – prot. n.° 73514 (doc. n.° 75) il Comune di Grosseto richiamava la posizione assunta in altro documento prot. 2945 del 10.1.2012 (fornito come risposta ad una interrogazione a risposta scritta presentata il 29.11.11 dal consigliere comunale, avv. Fabrizio Rossi -doc. n.° ?), che allegava e disponeva il non doversi procedere all'accoglimento dell'istanza;

40. il Comune di Grosseto in particolare nel motivare il rigetto dell'istanza proposta dal Falzea, esponeva che in ordine al giudizio civile, qualora la Corte di Cassazione rigettasse il ricorso del Falzea, l'alloggio sarebbe messo in vendita ai sensi della L. fallimentare ed al Falzea verrebbe riconosciuto in moneta fallimentare l'importo da lui pagato alla Biemme Costruzioni, salvo, in ogni caso, l'ipoteca gravante sull'alloggio a favore della B.N.L. per il mutuo originariamente concesso alla Biemme Costruzioni e pari all'importo di € 33.251,00;

41. nel caso in cui il Comune revocasse invece la concessione in diritto di superficie limitatamente all'immobile da assegnare a Bruno Falzea, "*si troverebbe a dover pagare al fallimento la somma pari ai costi rivalutati di costruzione sopportati dalla Biemme Costruzioni ottenendo l'alloggio gravato da ipoteca. Dopo di che l'assegnerebbe al Falzea, che comunque la dovrebbe pagare. Ma il Comune di Grosseto ritiene di non poter assumere tali onerosi obblighi in quanto nulla deve: la crisi non è data dalla mancanza della fideiussione, ma è nata dal mancato saldo, come accertato in sede giudiziaria, ma tale inadempimento non era certo coperto dalla fideiussione*";

42. in conclusione la posizione dell'amministrazione rimane quella per la quale "*ove si assume che la clausola della convenzione circa il rilascio della fideiussione a garanzia dell'acquirente ha natura civile (e non amministrativa) per cui, come la clausola a favore di terzo, può essere attivata su richiesta del soggetto garantito. Infatti, al momento della controversia tra il sig. Falzea e la Biemme Costruzioni l'appartamento di cui trattasi era costruito e ricevuto in consegna dall'acquirente, mentre si contendeva sulla misura del prezzo. Tale questione è stata risolta dalla sentenza civile di primo grado, confermata genericamente dalla Corte di Appello e riproposta alla Cassazione senza però alcun motivo di critica, con l'esito innanzi ricordato. Non sussistono, dunque, i presupposti per la revoca dell'assegnazione originaria alla Biemme Costruzioni snc. La posizione del curatore fallimentare (il quale attende il pronunciamento della Corte di Cassazione) consegue allo scioglimento del preliminare effettuato nell'interesse della massa dei creditori, consenzienti il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, e non è reversibile. Esso è già gravato da ipoteca per mutuo fondiario contratto con la BNL. Non v'è spazio per agire in deroga alle regole del fallimento. Non sussistono, pertanto, le ragioni o presupposti per accedere alla richiesta del sig. Bruno Falzea*";

43. la posizione del Comune, che in forza della Convenzione dovrebbe rivestire potestà autoritativa, si è dunque "*limitata*" da un lato ad appiattirsi e subordinarsi alle decisioni del curatore fallimentare, pur riconoscendo il danno che deriverebbe al Falzea dall'esecuzione

dello scioglimento del contratto, che comporterebbe la messa in vendita all'asta dell'alloggio già pagato dal ricorrente. Il quale, poi, sarebbe costretto a riacquistare l'immobile in seno alla procedura fallimentare (circostanza, peraltro, già illegittimamente verificatasi nel caso di altro alloggio costruito successivamente nella stessa zona P.E.E.P. sempre dalla Biemme Costruzioni il cui promissario acquirente era il sig. Nilo Bonfante).

Dall'altro è tutta tesa a preoccuparsi dei costi di costruzione rivalutati che il Comune dovrebbe pagare al fallimento una volta che dovesse revocare la convenzione superficiaria relativa all'alloggio di Fosso dei Molini. In realtà le condizioni sarebbero ben diverse rispetto a quelle che accampa il Comune pur di non procedere **alla risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie (atto non discrezionale ma a cui l'Ente è obbligato ad adempiere**!). Il Comune non sa quale scusa inventarsi pur di non riconoscere la titolarità dell'alloggio a Bruno Falzea. Infatti, dal momento che il Falzea aveva pagato in anticipo la somma di £. 60.000.000 relativa alla quota di mutuo agevolato (offrendo, *banco iudicis*, la residua somma di £. 5.000.000, avendo perso le agevolazioni sul mutuo, aveva rinunciato ad accollarsi la sua spettante quota) **aveva così pagato il prezzo complessivo dell'alloggio (cioè i costi di costruzione più il guadagno**). Dal momento che la Biemme Costruzioni è fallita, il Comune avrebbe dovuto e deve tuttora risolvere la Convenzione e farsi restituire dalla curatela fallimentare l'importo relativo al guadagno che già la Biemme (oltre al costo di costruzione) ha riscosso dal promissario acquirente e, di conseguenza, assegnare l'alloggio al legittimo destinatario che è esclusivamente il Falzea. Per quanto riguarda invece la quota di mutuo che la Biemme si è fatta erogare illegittimamente dalla B.N.L., grazie ai requisiti soggettivi che possiede il Falzea, il problema si è risolto con l'insinuazione al passivo della banca medesima!!!

44. Avverso il provvedimento del 26.6.2012 – prot. n.° 73514, il Falzea depositava, in data 15.11.12, ricorso al T.A.R. della Toscana, R.G. N° 1704/12 tuttora pendente (doc. n.° 76).

In fatto ed in diritto

I°

RESPONSABILITA' PENALE DEL COMUNE DI GROSSETO

AI SENSI DEGLI ARTT. 323 C.P. (*Abuso d'ufficio*), 328 C.P. (*Rifiuto di atti d'ufficio. Omissione*)

E DELLA BIEMME COSTRUZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 110 E SEGG. C.P.

Dalla vicenda testé esposta **emergono responsabilità penali a carico del Comune ai sensi degli artt. 323 e 328 c.p. e della Biemme Costruzioni a titolo di concorso ex art. 110 c.p.**

***

Mancata stipulazione della fideiussione prevista dall'art. 8 della Convenzione del 6.9.91

e conseguente violazione dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91

In particolare, gravissime sono le violazioni delle clausole della Convenzione, e specificamente dell'art. 8, che determina la risolvibilità della stessa Convenzione ai sensi dell'art. 12.

Dispone l'**art. 8 della Convenzione** del 6.9.91: "*E' facoltà del concessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi .... 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 fideiussione **dovrà essere conseguentemente elevato**.*

*Copia della fideiussione **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 fideiussioni da parte dell'amministrazione comunale**.*

La fideiussione si estinguerà con la stipula del contratto definitivo il quale in ogni caso potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità."

L'obbligo di cui all'art. 8 è stato previsto proprio per ovviare all'eventualità che, il promissario acquirente che versi la caparra e/o acconti, qualora l'impresa fallisca, **rischi di perdere la caparra e/o gli acconti anticipati, oltre che la casa, così come stanno cercando illegittimamente di fare sia la curatela fallimentare e sia il Comune.**

Al Falzea, in qualità di promissario acquirente, non è mai stata rilasciata alcuna fideiussione a garanzia delle somme versate a titolo di caparra e/o di acconti, così si è venuto a creare che tutti i promissari acquirenti erano scoperti da ogni tutela e garanzia e quindi si trovavano in una condizione subordinata di sottomissione, mentre la Biemme Costruzioni assumeva in tal modo una posizione dominante, coercitiva di ricatto nei confronti degli ignari futuri assegnatari.

Dall'esposizione dei fatti, emerge chiaramente come l'inadempienza di tale obbligo abbia procurato al Falzea ingenti danni e la completa pretermissione del suo diritto all'assegnazione dell'alloggio di Fosso dei Molini.

Il Falzea quando veniva a conoscenza del diritto fideiussorio, tempestivamente diffidava il Comune di Grosseto, con nota del 12.12.1994 (v. doc. n.° 19), a fornire delucidazioni circa l'effettiva presentazione da parte della Biemme Costruzioni delle fideiussioni dovute, **non rilevando a tal fine la circostanza che l'opera fosse stata realizzata.**

Anche la violazione dell'art. 8 configura il mancato rispetto della Convenzione e la conseguente risolvibilità della stessa Convenzione ai sensi dell'art. 12.

L'**art. 12 della Convenzione** prevede difatti: "*La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o i suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, **in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali e amministrative** previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:*

*A) **Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:***

(...)

*3 – qualora si riscontrino **gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita** o la locazione degli alloggi;*

*4 – qualora si verifichino **reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi** di cui alla presente convenzione;".*

La mancata stipula della fideiussione costituisce grave e reiterato inadempimento di una delle

clausole inerenti la vendita ed il Comune di Grosseto, per il fatto di non aver revocato e/o risolto la Convenzione del 6.9.91, si rende responsabile della commissione dei reati di cui agli artt. 323 c.p. (Abuso d'ufficio), 328 c.p. (Rifiuto di atti d'ufficio. Omissione).

***

Dichiarazione di fallimento della Biemme Costruzioni
e conseguente violazione dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91

Non solo non è stata rilasciata alcuna fideiussione a garanzia dei pagamenti effettuati dal Falzea, ma il concessionario **è stato dichiarato fallito prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa, cioè prima che venisse assegnato l'alloggio di cui trattasi al Falzea**.

Sul punto il Comune di Grosseto non ha mai offerto alcuna risposta, tantomeno con il provvedimento del 26.6.2012 con il quale, invece, era esplicitamente chiamato a rispondere.

Come già esposto, la società Biemme Costruzioni veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Grosseto del 5.12.2002, n.° 956.

L'**art. 12 della Convenzione** del 6.9.91 prevede che: "*la violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o i suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina,* ***in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali e amministrative*** *previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:*

A) ***Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie****:*

(...)

5 – qualora il ***concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa*** *e quando venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione."*

Dunque, non solo la mancata stipula della fideiussione prevista dall'art. 8 avrebbe dovuto determinare la risoluzione dell'atto di concessione del 6.9.91, ma anche il fallimento della società costruttrice avrebbe dovuto costituire ulteriore presupposto per l'estinzione del diritto di superficie.

L'art. 12 della Convenzione è esplicito in questo senso.

Il Comune di Grosseto si ritiene responsabile ai sensi degli artt. 323 e 328 c.p. anche sotto questo profilo.

***

Violazione dei criteri stabiliti per la determinazione del prezzo medio base dell'alloggio
e conseguente violazione dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91

Altri punti fondamentali che fanno riscontrare la **parzialità del comportamento dell'Amministrazione Comunale e di possibili collusioni tra questa e la Biemme Costruzioni -in relazione a ciò il difensore del Falzea, avv. De Cesaris, nel verbale di udienza del 25.02.02 (doc. n.° 55), tra l'altro, affermava: <<*** *Il comportamento vistosamente contraddittorio attuato dal Comune nella vicenda, dimostrato dal fatto che la stessa amministrazione ha rilasciato 7 attestazioni tutte diverse fra di loro, le ultime due a distanza di pochi giorni l'una dall'altra, dimostra, da un lato, l'assoluta mancanza di credibilità della posizione assunta dalla stessa*

amministrazione, che, letteralmente, "non sa più che pesci prendere"; dall'altra, l'evidente parziarietà dei Funzionari, che, evidentemente coinvolti nella vicenda (si tenga presente che il Falzea ha pendenti ben due ricorsi al T.A.R.), tendono ad esprimere giudizi di parte non credibili.

….>>-, sono le questioni relative al "prezzo medio base (P.M.B.)" stabilito nella Convenzione, al "prezzo di vendita dell'immobile", all'"adeguamento del prezzo medio base in Convenzione" agli indici ISTAT riferiti al dicembre 1990, all'"aggiornamento dello stesso prezzo medio base" agli indici ISTAT riferiti al settembre 1991, alla "superficie complessiva e/o convenzionale dell'appartamento", per le quali il Falzea si vedeva costretto ad impugnare i provvedimenti comunali in materia dinanzi al T.A.R. della Toscana ed a depositare esposti dinanzi la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto e la Corte dei Conti Procura Regionale per la Toscana.

Queste inventive di far gonfiare illegittimamente i parametri pubblicistici della Convenzione **sono state create ad arte per evitare di addivenire alla stipula del definitivo e trasferire al Falzea la proprietà dell'immobile, cercando di lucrare il più possibile dalla procedura di assegnazione di un alloggio popolare; in particolare il Falzea, in buona sostanza, andava punito perché era stato l'unico a ribellarsi al sistema di corruzione diffusa.**

Il prezzo dell'alloggio è stato cambiato artatamente più volte in corso di causa (come in un gioco al rialzo) e la prima volta questo è avvenuto nel luglio 1995 e cioè dopo quasi quattro anni dalla data di stipulazione del preliminare (ottobre 1991), dopo due anni rispetto a quando si sarebbe dovuto stipulare il contratto di compravendita (febbraio 1993) e dopo oltre un anno dall'inizio della causa (maggio 1994), nonostante, si ribadisce, che la Biemme Costruzioni avesse esplicitamente dichiarato che il prezzo dell'alloggio non sarebbe mutato (v. lettera Biemme Costruzioni/Falzea del 25.10.91 allegata al contratto preliminare: doc. n.° 3) e nonostante che nella comparsa di costituzione e risposta, riguardante la causa civile R.G. n.° 1448/94 (v. doc. n.° **19 bis**), **avesse più volte affermato che il prezzo dovuto per l'acquisto dell'alloggio fosse quello convenuto nell'atto preliminare di compravendita! Peraltro, se viene stipulato un atto preliminare di compravendita e versate somme a titolo di caparra e acconti in corso d'opera, il prezzo va mantenuto inalterato, blindato in conformità ai parametri pubblicistici preventivamente determinati e stabiliti nella Convenzione e non vi sono assolutamente condizioni legittime per cambiarlo!**

I famigerati conteggi spuntati fuori in corso di causa per la rideterminazione del prezzo della compravendita (v. doc. n.° 14), implicarono il calcolo di **nuovi prezzi medio base per metro quadro e addirittura una nuova metratura della superficie complessiva dell'alloggio di** cui il Falzea era il legittimo assegnatario, con la conseguenza che il prezzo medio base così più volte rideterminato risultava sempre più smisuratamente superiore e in violazione a quello stabilito in Convenzione all'art. 9 e pari a £. 1.057.490 per metro quadro (v. doc. n.° 2).

Lo stesso dicasi in merito alla superficie complessiva (S.c.) dell'alloggio. Partendo dal presupposto normativo che la superficie non residenziale (S.n.r.) non poteva risultare superiore al 40% della superficie utile (S.u.) -ed essendo nota la superficie utile (perché indicata nella planimetria allegata all'atto preliminare di compravendita) di **76,41 mq**. (anche se in seguito ad una verifica mediante sopraluogo effettuato dai C.T.U., il Giudice accertava che era di 75,83 mq.) nonché la superficie

relativa all'autorimessa, pari a 17,85 mq., (note entrambe perché indicate nelle due planimetrie allegate all'atto preliminare)- si risaliva facilmente alla quantità di superficie complessiva massima che si determinava con la seguente formula: **S.c. = S.u. + 60% S.n.r. = 76,41 + 60% (30,56+17,85) = 76,41+29,04 = 105,45 mq.** (vedi Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.° 64 del 22.11.89 doc. n.°1)**! Si tenga conto che mentre il Comune sfornava periodicamente certificati con quantità di superficie e valori del prezzo medio base gonfiati, in violazione alla Convenzione, la stessa Convenzione non è stata mai modificata!**

In virtù di motivazioni mai ben chiarite e definite, ricorrendo a criteri del tutto illogici e fantasiosi, si ripete **in violazione ai parametri pubblicistici riportati nella Convenzione,** nel corso del processo civile (di cui al R.G. n° 1448/94 Tribunale di Grosseto) introdotto per l'esecuzione del preliminare ai sensi dell'ex art. 2932 c.c., venivano fuori diverse definizioni e quantità di superfici dell'alloggio. Infatti, nei conteggi presentati dalla Biemme Costruzioni nel luglio 1995 (v. doc. n° 14), spuntava fuori una fittizia (per definizione e per quantità) **superficie convenzionale di 130,19 mq.** Il Comune di Grosseto con il primo certificato del 10.10.95 si inventava addirittura due tipi di superfici e le definiva: una **superficie complessiva di 116,81 mq**., utile ai fini del finanziamento pubblico e l'altra **superficie convenzionale utile ai fini della cessione dell'alloggio di 130,19 mq..** L'arch. Giancarlo Tesei, consulente tecnico incaricato dalla Procura della Repubblica, nella sua Relazione Tecnica (doc. n.° 37) considerava esclusivamente **la superficie complessiva con un calcolo massimo che la determinava in 105,47 mq.;** i tre consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale, ing. Alessandro Ceciarini, ing. Paolo Candini e dott. Leo Sarti**, dopo due anni di operazioni peritali, clamorosamente consideravano due ipotesi di superficie complessiva: la prima ipotesi di 120,45 mq.** (qualora non siano da considerare gli spazi di manovra) **e la seconda ipotesi di 126,86 mq**. (qualora fossero da considerare gli spazi di manovra); e dichiaravano che: *"In merito agli spazi di manovra, indicati nel Q.T.E. e ammessi dal D.M. 118 e in quota parte inseriti nei conteggi BIEMME, si fa presente che nell'art. 9 della convenzione tra BIEMME e Comune di Grosseto non sono espressamente elencati come elemento di Snr. Pertanto non essendo in grado gli scriventi C.T.U. di stabilire con certezza se detti spazi debbano o meno essere compresi nel computo della Superficie non residenziale, nel prosieguo verranno eseguiti due conteggi, con e senza gli spazi di manovra."*. I due consulenti tecnici di parte del Falzea, nelle loro controdeduzioni del 16.12.02, determinavano una **superficie complessiva di 105,24 mq**. (qualora venisse riconosciuta e assegnata la quota parte della superficie relativa alle soffitte che illegittimamente e mediante la richiesta di un prezzo maggiore venivano considerate di pertinenza esclusiva degli alloggi posti al secondo piano), ed una **superficie complessiva di 98,14 mq**. (qualora non si considerasse la quantità della quota relativa alle soffitte bensì il suo risarcimento con un controvalore). Per quanto riguarda invece il **prezzo medio base, il Comune, con un nuovo "certificato" dell'08.02.00, eseguiva il terzo aumento sino a £./mq. 1.184.189 di conseguenza** il nuovo **prezzo complessivo** per la compravendita dell'alloggio preteso dalla Biemme Costruzioni **diventava di £. 154.169.566 (mq. 130,19 x 1.184.189 £./mq.)** (costi aggiuntivi ed I.V.A. esclusa).

Durante la pendenza del giudizio civile di primo grado il prezzo dell'alloggio, con i conteggi presentati

dalla Biemme nel luglio 1995, era passato dunque da **£. 122.000.000** (art. 6 del preliminare del 25.10.91) a **£. 147.835.952** (v. doc. n.° 14). A queste prime assurde ed illegittime pretese, la Biemme Costruzioni aggiungeva costi fittizi per complessive **£. 9.801.200** (I.V.A. esclusa) relativi a spese di mutuo, allacciamento impianto del gas, rilevato di accesso ai box, I.S.I. dell'anno 1992, I.C.I. dell'anno 1994, I.C.I. dell'anno 1995 etc. che finivano con l'aumentare ulteriormente le pretese illegittime dell'impresa, la quale veniva così a "determinare" il **nuovo prezzo dell'alloggio in complessive £. 157.637.152** (£. 147.835.952 + 9.801.200) (I.V.A. esclusa).

La Biemme Costruzioni si arrogava così il diritto-potere di aumentare, a proprio piacimento, il prezzo dell'abitazione del Falzea in quanto certa di poter contare sul complice sostegno del Comune di Grosseto.

Si ribadisce ancora che il Comune nel corso della vicenda, in seguito a diverse istanze presentate dalla Biemme ed a due ordinanze del G.O.A., ha rilasciato ben n.° 7 "certificazioni" in cui si dava "valore legale" ai nuovi conteggi presentati dalla Biemme: queste certificazioni sono in palese contrasto con i principi e le regole, sancite dalla normativa in materia e espressamente richiamate nonché dettate dalla Convenzione del 6.9.91 (v. doc. n.° 1).

Addirittura nella prima di queste certificazioni, datata 10.10.1995, si arrivava ad inventare, al solo fine di legittimare le illegittime e spropositate pretese della società costruttrice, **due tipi di superfici, l'una complessiva, l'altra detta convenzionale**: **la prima determinata ai fini del finanziamento, la seconda stimata ai fini della cessione dell'alloggio**.

In realtà l'unica superficie utilizzabile ai fini della compravendita e/o del finanziamento, avrebbe dovuto essere -e dovrebbe essere tuttora visto che è ancora pendente il giudizio civile per la stipula del definitivo- quella calcolata in base ai criteri di cui all'art. 9 della convenzione del 6.9.91 (v. doc. n.° 1 che fa riferimento al B.U.R.T.) ed in cui la **superficie complessiva** (S.c.) si compone del 100% della **superificie utile (S.u.)** abitabile al netto dei muri perimetrali e di quelli interni + il 60% delle **superfici non residenziali** (S.n.r.) per servizi ed accessori (compresa l'autorimessa che non può essere superiore ai 18 mq.) **con la seguente formula letterale: S.c. = S.u. + 60% S.n.r. (tenendo sempre presente che la S.n.r. non può superare il 40% della quantità della S.u.)!**

A seguito del deposito agli atti della causa civile di questa certificazione -con la quale il Comune in merito al prezzo medio base (P.M.B.) si "limitava", per offrire un primo sostegno ai "famigerati conteggi" presentati dalla Biemme, ad aumentarlo **da £./mq. 1.057.490 (stabilito nella Convenzione) a £./mq. 1.067.490 per un asserito "adeguamento del P.M.B. con indici ISTAT al dicembre 1990"**- il Falzea depositava una lettera denuncia il 6.7.96 (doc. n.° 36) e in data 6.2.98 esposto-denuncia alla Procura della Repubblica di Grosseto (v. doc. n.° 39) per verificare che non fossero state compiute irregolarità penali o amministrative nella procedura amministrativa e nell'esecuzione dei lavori.

Ebbene, si ribadisce che il **C.T. arch. Giancarlo Tesei, incaricato dall'allora sostituto procuratore, dott. Vincenzo Pedone (attualmente giudice fallimentare presso il Tribunale di Grosseto),** nella sua Relazione Tecnica (v. doc. n.° 37), considerava la superficie complessiva dell'appartamento del Falzea di **105,47 mq. (e la identificava con quella convenzionale**); mentre **il prezzo medio base**

veniva calcolato in £./mq. 1.112.610, concludendo con lo stabilire quale **prezzo complessivo dell'alloggio in £. 117.346.980 (addirittura un prezzo inferiore rispetto a quello convenuto nell'atto preliminare di compravendita)**! Inoltre il C.T. penale **non considerava legittima la richiesta della Biemme del pagamento dei costi aggiuntivi fittizi e di cui si è detto sopra.**

Il C.T. concludeva le sue controdeduzioni del 26.9.97 (doc. n.° 38) affermando che: "***emergono quindi chiare le irregolarità nella procedura amministrativa, irregolarità che tali sono rimaste anche per la quasi totale assenza dell'intervento comunale nella questione sorta tra la Biemme ed il sig. Falzea.***"

Al contempo, nella causa civile, si dimettevano a ruota i C.T.U. (contabile e tecnico).

I primi due C.T.U., dott. Silvio Barzagli e geom. Claudio Camilloni, che erano stati incaricati nel gennaio 1998, si dimettevano pretestuosamente nel gennaio 2000 - dopo aver richiesto numerose proroghe del termine per il deposito dei rispettivi elaborati- "semplicemente" perchè non in grado di smentire le illegittime pretese della Biemme Costruzioni sostenute dal certificato rilasciato dal Comune il 10.10.95. Si presume che i due C.T.U. fossero venuti pure a conoscenza di quanto si era predisposto dietro le quinte con un nuovo certificato rilasciato dal Comune il 21.01.00, il quale, per adeguarsi al prezzo medio base finale che considerava la Biemme nei famigerati conteggi, attestava che il P.M.B., **da £./mq. 1.057.490, stabilito nella Convenzione** e successivamente gonfiato a **£/mq. 1.067.490, risultava congruo in £./mq. 1.135.540** e quindi il prezzo dell'alloggio, come detto prima, si "determinava" in £. **147.835.952.**

Non solo.

Anche il successivo C.T.U. contabile, rag. Enrico Domenichelli, nel febbraio 2004 si dimetteva (**addirittura dopo aver fatto trascorrere quattro anni dalla sua nomina** avvenuta nel maggio 2000) ricorrendo inizialmente, in maniera pretestuosa, affinché venissero valutati eventuali motivi di incompatibilità, per poi, in seguito al non accoglimento del G.O.A., dimettersi per "motivi strettamente personali".

Indubbiamente vi era una regia a delinquere che non doveva consentire che emergessero la verità dei fatti e circostanze.

Fatto sta che nel giudizio civile di cui al R.G. n.° 1448/94 le operazioni peritali si protrassero per ben 6 anni a seguito di reiterate ed ingiustificabili richieste di proroga e dimissioni dei vari C.T.U. (accordati dai due giudici che si sono avvicendati Ottati e Gualtieri) e occorrevano ben 6 periti (due di "competenza" contabile e quattro di "competenza" tecnica) per redigere semplici elaborati eseguibili da comuni geometri e ragionieri e senza che sia stata portata mai a termine la perizia affidata ai C.T.U. contabili!

Nonostante queste gravi vicende e il giudizio (non completamente imparziale) dato dall'arch. Tesei (si tenga conto che questo professionista era consulente della B.N.L., banca che aveva erogato il mutuo pertanto sussisteva un conflitto di interessi) nel procedimento penale, la Biemme Costruzioni chiedeva, come accennato prima, nel corso dell'anno 2000, altre due certificazioni al Comune di Grosseto con le quali rideterminare il prezzo medio base per metro quadro dell'alloggio ed il prezzo complessivo di vendita.

Tutto questo avveniva senza tenere conto che il prezzo medio base, preventivamente determinato e

stabilito nella Convenzione, non fosse un valore blindato bensì suscettibile a lievitare con il passare del tempo.

Infatti, prontamente il Comune di Grosseto "rideterminava" il prezzo per metro quadro precedentemente considerato pari a **£./mq. 1.135.540** (certificazione del 21.1.2000 - Arch. Gen. 6319 del 24.1.2000, v. doc. n.° 41) e, a distanza di 17 giorni interveniva direttamente sul prezzo complessivo di vendita dell'appartamento "rideterminandolo" in **£. 154.169.566** (certificato del 8.2.2000 - arch. Gen. 12510, v. doc. n.° 43) che oltretutto di conseguenza implicava un'ulteriore e terzo aumento del prezzo medio base da **£./mq. 1.135.540** a **£./mq. 1.184.189** (£. 154.169.566 : 130,19 mq = 1.184.189 £./mq.).

Peraltro, **il Comune di Grosseto, nel rilasciare queste "certificazioni", si basava sulle perizie giurate dei consulenti tecnici di parte della Biemme Costruzioni -senza tenere in alcuna considerazione le perizie giurate dei consulenti tecnici di parte del Falzea- e non si avvaleva neppure di propri consulenti che, chiamati dal Falzea ad effettuare un sopralluogo per verificare lo stato dei fatti, ritenuto dall'esponente diverso dallo stato rappresentato negli elaborati progettuali, si rifiutavano!**

Avverso questi ultimi due provvedimenti del 21.1.2000 e del 8.2.2000 il Falzea proponeva il secondo ricorso al T.A.R. della Toscana.

Da notare che **le istanze della Biemme, dirette ad ottenere queste due certificazioni, arrecano la data del 18.01.00 e del 26.01.00, rispettivamente 6 giorni prima e due giorni dopo dell'udienza tenutasi nel giudizio civile, R.G. 1448/94, il 24.1.2000 e durante la quale si dimetteva il C.T.U. contabile, dott. Silvio Barzagli; e che il giorno dopo anche il C.T.U. tecnico, geom. Claudio Camilloni, rinunciava al proprio incarico. Si ribadisce che ovviamente vi era una regia la quale organizzava tutti questi eventi anche allo scopo di scoraggiare, esasperare ed intimorire il Falzea!**

Si ribadisce pure e si puntualizza ancora che in questo giudizio il Falzea aveva chiesto ed ottenuto dal Giudice di ordinare al Comune di Grosseto di fornire attestazione circa la superficie complessiva e/o convenzionale dell'alloggio, il prezzo unitario di cessione ed il prezzo medio base.

A fronte delle coraggiose opposizioni del Falzea, il **Comune di Grosseto rivedeva al ribasso le proprie valutazioni, per cui con successiva certificazione del 3.9.01 rivedeva il prezzo medio base pari a £./mq. 1.067.490 (invece di £./mq. 1.184.189) riproponendo così in pratica il valore della prima certificazione del 10.10.95.**

In questo caso il Comune di Grosseto nulla diceva sul prezzo complessivo dell'alloggio e sulla superficie complessiva.

Il Giudice civile allora ordinava per la seconda volta all'amministrazione comunale a depositare nuova attestazione a completamento della precedente, avvertendo altresì che non sarebbero stati tollerati ulteriori ritardi che potrebbero interessare il Giudice penale.

Il 17.10.01 il Comune di Grosseto depositava un'attestazione con quale la superficie complessiva veniva rideterminata pari a **116,81 mq.** ma nulla ancora certificava in relazione al prezzo complessivo dell'alloggio!

In seguito ad una istanza dell'avv. A. De Cesaris, del 31.10.01 (doc. n. 49), il 14.12.01 rispondeva l'avv. Umberto Gulina (doc. n. 50) **consulente, sin dal giugno 1997, nonché difensore del Comune, sin dal luglio 1998, nei ricorsi al T.A.R. ed ai giudici superiori**, il quale, stranamente, si esprimeva con valutazioni più ridimensionate rispetto alle precedenti.

Bisognava attendere una nuova certificazione del 20.12.01 nella quale, clamorosamente, si confermavano i valori testè indicati e si precisava finalmente che il prezzo dell'alloggio era determinabile in base all'operazione **£./mq. 1.067.490 x 116,81 mq. = £. 124.693.510. In questo certificato si allegava il quadro tecnico economico (Q.T.E.) nel quale, per la prima volta, appariva compilata la colonna 15 relativa al Prezzo convenzione per alloggio!**

A questo punto il Falzea considerando quest'ultimo prezzo una somma ragionevole, molto vicina a quella convenuta con atto preliminare di compravendita, si adoperava a presentare un'istanza al G.O.A. affinchè anticipasse l'udienza con la speranza di addivenire ad un accordo sulla base di quest'ultima certificazione e stipulare il contratto di compravendita.

Ma ancora una volta succedeva l'incredibile.

Infatti, a seguito di due nuove minacciose istanze della Biemme Costruzioni del 13.02.02 e del 19.02.02 (v. docc. n. 52 e 53), presentate al Comune dirette ad ottenere la correzione degli "asseriti errori" contenuti nella nota del 20.12.01, il Comune di Grosseto emetteva nuova certificazione del 21.2.2002 nella quale rigonfiava i valori precedenti del prezzo medio base da £./mq. 1.067.490 a **£./mq. 1.135.540** e della superficie complessiva da mq. 116,81 a **mq. 130,19**.

L'atteggiamento della Biemme Costruzioni e del Comune di Grosseto venne puntualmente e severamente criticato dal legale del Falzea all'udienza del 25.2.02, in cui espressamente si denunciò che l'amministrazione comunale non sapeva più che pesci prendere e che la Biemme Costruzioni aveva violato con le istanze del 14.2.02 e del 19.2.02 violato il contraddittorio in quanto depositate al di fuori del processo e senza che il Falzea avesse diritto di interloquire (doc. 55).

A seguito dell'adozione di questo nuovo provvedimento il Falzea si vedeva costretto a **depositare il terzo ricorso al T.A.R. della Toscana.**

In conclusione nel giudizio civile R:G. 1448/94 il giudice, trovandosi davanti ad un bailàmme di quantità di superfici e di prezzi, "preferiva" "determinare" i valori (prezzo medio base, superficie complessiva dell'alloggio e prezzo complessivo di cessione del medesimo) in maniera "autonoma" piuttosto che avvalersi delle risultanze dei tre C.T.U. tecnici ma, inspiegabilmente, non teneva in alcuna considerazione la parzialmente fondata Relazione tecnica e successive controdeduzioni redatte per conto della Procura dall'arch. Giancarlo Tesei.

I risultati finali del G.O.A. erano quelli di determinare pari a 119,80 mq. la superficie complessiva dell'alloggio, in £. 1.089.003 il prezzo medio base per mq. ed in £. 130.462.559 il prezzo complessivo, pari, oggi, ad € 67.378,28.

Al fine di fornire una sintetica ma chiara esposizione delle questioni oggetto dei procedimenti dinanzi al T.A.R. della Toscana, si allega ricorso al Consiglio di Stato del 28.10.11, R.G. n.° 8554/11 a firma dell'Avv. Maurizio Cerchiara (v. doc. n.° 73) avverso la sentenza n.° 3094/10 emessa dal T.A.R. della Toscana nel procedimento R.G. n.° 1177/02.

In ogni caso appare evidente come tra la società costruttrice ed il Comune di Grosseto vi fosse un accordo per aumentare il prezzo di vendita dell'alloggio per specularci il più possibile.

Il continuo rialzo e ribasso dei valori di vendita e delle quantità di superficie complessiva dell'alloggio è sintomatico di come l'autorità comunale fosse ben disponibile ad accettare dalla Biemme Costruzioni ogni "invito" ad aumentare ad libitum il prezzo di vendita.

Solo le tenaci e pressanti opposizioni del Falzea -il quale come si è visto, ha dovuto presentare continui esposti alla magistratura, ricorsi al T.A.R., istanze al Giudice civile- hanno costretto ad un certo punto il Comune di Grosseto a fare marcia indietro, ma alla fine la Biemme Costruzioni -con la complicità del Comune di Grosseto- è riuscita, almeno per il momento, a far prevalere le sue illecite pretese.

***

Procedimento penale RGNR 3085/07 Procura della Repubblica di Grosseto nei confronti di un funzionario comunale

Un altro precedente procedimento penale, avente ad oggetto la vicenda del Falzea, è stato purtroppo archiviato: si tratta del procedimento di cui al RGNR 3085/07 - Procura della Repubblica di Grosseto – R. G.I.P. n.° 2626/07 e di cui si allega il decreto di archiviazione del G.I.P., dott. Pietro Molino, del 6.3.2008 (doc. n.° 61) e la richiesta di archiviazione del P.M., dott. Massimiliano Rossi, del 4.9.07 (doc. n.° 62).

Il Pubblico Ministero nella sua richiesta di archiviazione evidenziava che: *"va rilevato come la condotta posta in essere dalla ditta Biemme Costruzioni s.n.c. va sicuramente considerato grave inadempimento della convenzione con conseguente obbligo per il Comune di Grosseto di attivarsi, appunto, per assicurare comunque il perseguimento delle finalità pubblicistiche sottese all'operazione de qua, per la risoluzione della convenzione. In proposito va rilevato come la gravità della condotta in questione emerga di per sé come dato obiettivo e ciò a prescindere dalla condotta della persona offesa che comunque ha provveduto ad erogare somme in acconto pur in mancanza di una fideiussione che la garantisse dal rischio di eventuali insolvenze del concessionario (poi puntualmente verificatesi).".* Ed ancora il P.M. aggiunge: *"ulteriore profilo di interesse investigativo è sicuramente costituito dalla condotta dell'indagata che, pur in presenza del fallimento della società Biemme s.n.c. intervenuto nel dicembre 2002, comunque non provvedeva nel senso di attivare la procedura per la risoluzione della convenzione malgrado che, ai sensi dell'art. 12 n.° 5 della stessa, tale rimedio fosse espressamente previsto nel caso in cui "il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa ..." Ora è evidente, per la formulazione letterale della disposizione (che appunto parla di "integrale realizzazione dell'iniziativa") per l'impianto sistematico delle norme (vedi art. 8 che prevede l'estinzione della fideiussione soltanto con la stipula del contratto definitivo) nonché per gli interessi pubblicistici sottesi alla stipula della convenzione (è evidente che interesse del comune non può essere altro che quello di vedere gli alloggi assegnati a persone in possesso dei requisiti per la concessione di alloggi PEEP e che solo con la stipula in favore di tali soggetti, e non certo soltanto con la materiale realizzazione delle opere edili, può considerarsi effettivamente realizzata l'iniziativa), non può non (n.d.r.) ritenersi che il comune avrebbe dovuto*

attivarsi nel senso di risolvere la convenzione".

Tuttavia il Pubblico Ministero, pur considerando sussistente il reato dell'abuso d'ufficio, ritenne, (inspiegabilmente) di chiedere l'archiviazione per intervenuta prescrizione del reato.

Diversamente e discutibilmente il G.I.P., dott. Pietro Molino, scrisse nel suo decreto di archiviazione che il reato non sussisteva per difetto dell'elemento oggettivo, ovvero perchè difettava il requisito della "violazione di norme di legge o di regolamento".

Il G.I.P. nel provvedimento richiamava esplicitamente una sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia - la n.° 283/96, nella quale si sancisce l'obbligo per un Comune di revocare una convenzione come quella del 6.9.91 stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni e di cui si darà esposizione nel prosieguo dell'atto- ma precisava che l'esercizio dell'autotutela da parte della P.A. non poteva certo tradursi in atto dovuto ai sensi dell'art. 323 c.p. e necessario per integrare il reato di abuso d'ufficio.

Inoltre, secondo il G.I.P. non possono considerarsi norme regolamentari quelle di cui alla convenzione del 6.9.91, per cui la loro violazione non integrerebbe l'art. 323 c.p.

***

Richiesta di Lire 17.000.000 in nero formalmente pagati come cauzione

e conseguente violazione dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91

Come sopra esposto tra il 1991 ed il 1993 il Falzea procedeva al pagamento del corrispettivo dell'alloggio (v. docc. n.° 5 - 13).

Tra le altre, la somma che il Falzea corrispose il 25.10.91 contestualmente alla stipula del preliminare **e pari a Lire £. 17.000.000 veniva riscossa in nero dalla Biemme che non rilasciava ricevuta o fattura alcuna.**

Solo con l'avvio della causa civile, in occasione del ricorso per sequestro conservativo del 25.7.95, al solo fine di negare la non veridicità del nero, la Biemme ha emesso la dichiarazione allegata con il n.° 13 : in essa si imputa detta somma **a titolo di cauzione.**

In realtà la somma è **parte integrante del prezzo di vendita dell'alloggio** come fissato all'art. 6 del contratto preliminare: in relazione ad essa il Falzea non ha alcun titolo per la sua restituzione, come dovrebbe avvenire se si trattasse effettivamente di cauzione (ed in caso di buona e tempestiva esecuzione dei lavori perchè diversamente dovrebbe costituire un anticipo sulla somma dovuta dal costruttore a titolo di risarcimento del danno).

Peraltro, la funzione di garanzia era stata assolta dalla caparra confirmatoria di Lire 10.000.000 corrisposta dal Falzea sempre in data 25.10.91, somma invece regolarmente fatturata.

E' evidente come l'importo di Lire 17.000.000 non rappresentasse cauzione ma una semplice somma che la Biemme intendeva introitare senza fattura (per approfondimenti in merito alla questione della finta cauzione si allega denuncia del Falzea del 6.7.96).

Si ricordano ancora i punti 3 e 4 dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91 per i quali la stesse dovrebbe essere risolta

*3 – qualora si riscontrino **gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita** o la locazione degli alloggi;*

4 – qualora si verifichino ***reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi*** *di cui alla presente convenzione;".*

Appare dunque evidente che anche sotto questo aspetto la Biemme Costruzioni abbia violato in maniera grave le clausole sulla vendita dell'alloggio del Falzea.

Si ricorda anche che l'art. 8/5° comma della stessa convenzione prevede che il versamento di acconti e/o di caparra debba subordinarsi alla preventiva autorizzazione da parte del Comune delle fideiussioni di cui si è già detto; ancora una volta si denuncia come il Comune di Grosseto non abbia controllato nessuna delle operazioni previste dall'art. 8 della Convenzione.

***

Difformità dal progetto delle opere realizzate in merito ai volumi tecnici o cosiddetti depositi occasionali

e conseguente violazione dell'art. 12 della Convenzione del 6.9.91

Altro motivo che legittimerebbe la revoca della convenzione è costituito dalla difformità rispetto al progetto delle opere realizzate in merito ai c.d. volumi tecnici.

Ci si riferisce al fatto che la Biemme ha realizzato e venduto ai soli acquirenti del secondo piano del lotto n.° 9 i locali sottotetto destinati nel progetto alla collocazione dei serbatoi idrici e di stenditoi scoperti e coperti e che avrebbero dovuto essere destinati in uso comune a tutti i sedici acquirenti degli alloggi.

I serbatoi idrici sono stati invece realizzati nei locali sottoscala al piano terra.

A questa difformità rispetto al progetto non corrisponde peraltro un corrispettivo mutamento del Quadro Tecnico Economico relativo a ciascun alloggio in quanto i locali in cui si sarebbero dovuti realizzare i serbatoi idrici e gli stenditoi sono ripartiti in parti uguali a tutti i sedici acquirenti.

Infatti il totale delle superfici di detta colonna pari a 615,80 mq sommato al totale delle superfici riportate in colonna 7 pari a 305,43 mq = 921, 23 mq non rappresenta altro che il totale di tutte le superfici nette non residenziali (s.n.r.) riportato nel calcolo della superficie virtuale redatto dall'Ing. Antonio Ludovico.

Detto calcolo risulta pari a 921,32 mq e comprende la superficie delle soffitte (v. Quadro Tecnico Economico: doc.° 48)

Clamoroso fu quanto avvenne nel prosieguo.

In data 20.6.94 la Biemme comunicava al Comune che avrebbe sospeso i pagamenti relativi agli oneri di urbanizzazione in quanto da un errore di calcolo erano stati computati in più alcuni volumi tecnici non rientranti di diritto, appunto i locali destinati ai serbatoi idrici ed agli stenditoi.

A seguito di tale comunicazione il Comune, con rapporto informativa del 27.4.95 consentiva alla Biemme di recuperare la somma di Lire 22.985.602 riguardante le suddette soffitte (considerate appunto volumi tecnici) (per approfondimenti in merito alla questione dei volumi tecnici si rinvia a quanto esposto nella denuncia del 6.2.98).

Come si vedrà in seguito, per conto della Biemme l'Ing. A. Ludovico, progettista e direttore dei lavori, negli attestati riguardanti i lavori di costruzione dichiarava il completamento delle opere come da progetto (v. in particolare dichiarazione di conformità al progetto del 30.3.96: doc n.° 33).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 12/1 comma – punto 2 della Convenzione l'atto di concessione è risolvibile anche qualora "***non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida comunale***".

Quanto ai c.d. volumi tecnici non sono mai state apportate varianti al progetto esecutivo, varianti che secondo l'art. 6 della convenzione dovevano comunque essere approvate dall'amministrazione comunale.

Anche riguardo alle difformità esecutive rispetto al progetto originario si possono ritenere integrati i punti 3 e 4 dell'art. 12 Conv. in quanto al Falzea ed agli altri acquirenti del primo piano sono stati sottratte porzioni di superficie non residenziale che nel Q.T.E. vengono invece dichiarate ugualmente ripertite per ciascuna unità immobiliare.

Sotto il profilo delle conseguenze che deriverebbero dalla risoluzione della convenzione superficiaria, occorre aggiungere che in caso di revoca la curatela della Biemme Costruzioni avrebbe l'obbligo di restituire le somme percepite oltre il costo di costruzione stimato nel Quadro Tecnico Economico.

L'art. 12/3° comma della Convenzione prevede che in caso di risoluzione al costruttore venga corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili.

Nel caso del Falzea il costo di costruzione è quantificato nel QTE pari a Lire 81.082.493 (i valori dell'alloggio del Falzea sono riportati nell'unità immobiliare n.° 14: v. doc. n.° 48).

Avendo la Biemme incassato -dopo aver rifiutato la somma di Lire 5.000.000 offerta *banco iudicis*- Lire 117.000.000 oltre IVA, e dunque la somma complessiva di Lire 120.600.000, ne deriva che la curatela in caso di risoluzione dell'atto di concessione dovrebbe restituire al Comune la somma di Lire 36.274.208 (£. 120.600.000 – £. 84.325.792).

Chiaramente, lo stesso tipo di operazione dovrebbe ripetersi per ogni acquirente o promissario acquirente dei lotti 9 – 7/b e 7/c.

***

Violazione da parte del Comune di Grosseto degli artt. 323 e 328 c.p.

e responsabilità per concorso ex artt. 110 e segg. cp. della Biemme Costruzioni

In realtà di norme di legge violate dalla condotta posta in essere dal Comune di Grosseto -e dalla Biemme Costruzioni- ce ne sono.

Si evidenzia che lo stesso articolo 12 della Convenzione del 6.9.91 dispone che: "*la violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni...*".

Dunque, anche stando alla lettera della Convenzione superficiaria del 6.9.91, la possibilità che violando gli articoli dell'atto di concessione si commettano illeciti penali è ipotesi esplicitamente prevista e verificabile.

In primis si richiama l'indirizzo giurisprudenziale di legittimità e di merito che attribuisce all'elemento

dell'imparzialità di cui all'art. 97 Cost. portata immediatamente precettiva: *"In tema di abuso d'ufficio,* ***il requisito della violazione di norme di legge può essere integrato dall'inosservanza del principio costituzionale di imparzialità della Pubblica Amministrazione, per la parte che riguarda l'attività dei pubblici funzionari****, poiché esprime il divieto di ingiustificate preferenze o favoritismi"* (v. Cass. 12.2.2008, n.° 2516).

"Costituisce violazione di legge immediatamente rilevante ai fini del reato di cui all'art. 323 c.p. solo la violazione del precetto di imparzialità dettato dall'art. 97 Cost., ma non anche quella del principio di buon andamento della pubblica amministrazione, pure presente nel testo della medesima norma costituzionale, e ciò solo perché al principio di imparzialità può essere attribuita una efficacia immediatamente precettiva nei rapporti tra amministrazione e terzi" (Trib. La Spezia 1.10.09, n.° 10047).

A livello di legge ordinaria si assume violato l'art. 35 della L. 865/71 dove si dispone che la convenzione stipulata tra comune e concessionario debba necessariamente prevedere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, il prezzo per la vendita degli alloggi, e, soprattutto, le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza determina la decadenza dalla convenzione e l'estinzione del diritto di superficie (v. art. 35/8° comma lett. f) L. 865/71).

Dall'esposizione dei fatti appare pacifica la violazione dell'art. 35 della L. 865/71 (la cui violazione costituisce uno dei motivi per cui è stato depositato il 4° ricorso al T.A.R. della Toscana R.G. n.° 1704/12 – v. doc. n.° 76).

Se le finalità dell'art. 35 L. 865/71 sono quelle sopra indicate, ai fini penalistici che qui interessano si richiama quel principio giurisprudenziale per il quale: "*Va in proposito ribadito che la violazione di norme di legge o di regolamento connotate con il reato di abuso di ufficio, è configurabile pure quando* ***la condotta contraddica lo specifico fine perseguito dalla norma, concretizzandosi in uno svolgimento della funzione o del servizio che oltrepassa ogni possibile opzione attribuita al pubblico ufficiale o all'incaricato di pubblico servizio e caratterizzandosi per la finalità di sviamento del potere esercitato con l'adozione dello specifico atto formale in assenza delle ragioni che eventualmente lo legittimerebbero"*** (Cass. 7.5.09, n.° 19135).

Altre norme di legge che finirebbero con l'essere violate in caso di vendita dell'alloggio nell'ambito della procedura fallimentare e conseguente mancata assegnazione dello stesso al Falzea al prezzo stabilito dal contratto preliminare di compravendita del 25.10.91 sono **gli articoli 20 e 21 della legge 457/78** e successive modifiche ed integrazioni in tema di requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi (v. art. 7 della Convenzione).

Quanto infine alla questione per la quale la violazione della convenzione del 6.9.91 non costituirebbe violazione di regolamenti ai fini dell'applicazione dell'art. 323 c.p..

Sul punto si richiama quella giurisprudenza per la quale ***"la violazione del capitolato non è altro che disposizione ricognitiva di un obbligo di carattere generale previsto dalla normativa avente valore di legge, la cui violazione costituisce fattispecie idonea a concretare la violazione di legge prevista dall'art. 323 c.p.***" (v. Cass. 25.8.08, n.° 33860).

Il principio vale -vertendosi in tema di edilizia popolare- anche nel caso di atti di concessione del diritto di superficie per la realizzazione di alloggi in area P.E.E.P..

Come detto, nell'atto di concessione del 6.9.91 si impegnano le parti del medesimo atto -Comune di Grosseto e Biemme Costruzioni- a tutte quelle "prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'**articolo 35 della L. 22 ottobre 1971, n.° 865**" (v. pag. 4 e 5 ultima e prima riga dell'atto del 6.9.91).

Ancora, si ripete, che all'art. 7 della Convenzione si richiamano **gli articoli 20 e 21 della legge 457/78** e successive modifiche ed integrazioni in tema di requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi (art. 7 della Convenzione).

Sono poi richiamati l'art. 3 della L. 10/77 e l'art. 7 della L.R. 48/88 in tema di oneri di urbanizzazione (art. 3 della Convenzione).

Insomma è fuori di dubbio che l'Atto di concessione superficiaria del 6.9.91 richiama e fa proprie prescrizioni, criteri e sanzioni previsti da norme di legge e non potrebbe essere diversamente visto che l'oggetto della disciplina è l'edilizia residenziale pubblica.

Le norme di cui alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie del 6.9.91 -ed in particolare gli artt. 8 e 12 ivi contenuti- costituiscono applicazione dell'art. 97 Cost. e dell'art. 35 della L. 865/71 e gli artt. 20 e 21 della L. 457/78 prescrivono determinati requisiti per l'assegnazione degli alloggi popolari; ne consegue che la violazione delle norme della convenzione integra in concreto la violazione dell'art. 323 c.p.

II°

RESPONSABILITA' PENALE DEL COMUNE DI GROSSETO, DELLA BIEMME COSTRUZIONI E DI ALTRI SOGGETTI AI SENSI DELL' ART. 416 C.P. *(Associazione a delinquere)*

Alla luce dei fatti sinora esposti, tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni sussiste un concorso ed una corresponsabilità nella commissione dei reati di cui agli artt. 323 e 328 c.p.

In considerazione di altre vicende e situazioni che si vengono ad esporre, si ritiene che tra i due soggetti ed altri ancora possa essersi costituita una vera e propria associazione a delinquere (art. 416 c.p.)

I fatti sinora esposti non si sono verificati solo a danno del Falzea ma **hanno riguardato altri assegnatari degli alloggi costruiti nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) nella località Fosso dei Molini.**

Ci si riferisce in particolare ai promissari acquirenti non solo del **lotto n.° 9** (in cui è stato edificato anche l'alloggio del Falzea) ma anche del lotto **n.° 7/b** del medesimo sito e relativamente ai quali la Biemme Costruzioni acquisì il diritto di superficie per la costruzione delle abitazioni.

Sia per gli appartamenti costruiti per il lotto n.° 9 (in cui è stato realizzato l'alloggio del Falzea) **che per gli alloggi realizzati nel lotto n.° 7/B** (in cui è stato costruito l'appartamento del sig. Nilo Bonfante (e della moglie Monica Volpi) del quale si riporta per esteso la sua denuncia acquisita dal sito internet del sig. Falzea Bruno: www.brunofalzea.it: doc. n.° 77) si sono verificate vicende analoghe a quella di Bruno Falzea, **per cui il prezzo finale stabilito nei contratti definitivi è stato assai superiore a quelli fissati nella Convenzione superficiaria in base a parametri pubblicistici e**

nei contratti preliminari stipulati dalla Biemme Costruzioni con ciascuno degli assegnatari degli alloggi popolari.

Le speculazioni sul prezzo di vendita degli alloggi popolari si sono verificate anche per i promissari acquirenti del lotto **7/c** distante solo 50 metri in linea d'aria dal lotto n.° 9: nel caso del lotto 7/c la Biemme Costruzioni è stata subappaltatrice del lavori di edificazione.

I funzionari comunali coinvolti nelle speculazioni possono essere non solo i sindaci che si sono succeduti nel ruolo di primo cittadino dal momento in cui il Comune di Grosseto si è trovato nella possibilità di far pagare alla Biemme Costruzioni le penali previste dalla convenzione del 6.9.91, ovvero Alessandro Antichi (1997 – 2005), Alessandro Bellettini (2005 - 2006) e l'attuale sindaco Emilio Bonifazi (2006 – 2016), ma anche i segretari generali del Comune, assessori, dirigenti e funzionari dei settori patrimonio, opere e lavori pubblici.

Limitare ad un solo funzionario comunale le indagini e l'ipotesi accusatoria -come avvenuto nel procedimento di cui al RGNR 3085/07 in cui venne indagata la sola Cinzia Ginanneschi, allora funzionaria responsabile del settore Casa ed Edilizia Pubblica- potrebbe significare l'elusione della reale portata e vastità della vicenda.

La storia del Falzea è comune a tantissime situazioni che si verificano su tutto il territorio nazionale (in proposito si rinvia a quanto esposto nell'ultimo paragrafo della presente denuncia-querela), per cui l'effettuazione di indagini complete e scrupolose acquisisce ancora maggiore importanza ed utilità per tutta la collettività nazionale.

***

Responsabilità penale di altre persone ai sensi dell'art. 416 c.p.

L'appartenenza all'associazione a delinquere può essere ritenuta anche per soggetti non dipendenti del Comune di Grosseto e della Biemme Costruzioni.

La speculazione sulla vendita degli alloggi popolari può difatti necessitare della partecipazione di altri soggetti, in particolare professionisti, attraverso le cui prestazioni è possibile quantificare un artificioso aumento del prezzo dell'alloggio popolare.

Il riferimento può valere per l'**Ing. Antonio Ludovico progettista e direttore dei lavori della Biemme Costruzioni** (si allega la dichiarazione di conformità al progetto redatta dallo stesso professionista del 30.3.96 ed il calcolo della superficie dei 16 alloggi di cui al lotto n.° 9 effettuata dallo stesso professionista: doc. n.° 34).

Già in data 6.2.98 il Falzea aveva provveduto a depositare nei confronti dell'Ing. Ludovico esposto – denuncia dinanzi la procura della Repubblica di Grosseto (doc. n.° 39) nella quale l'odierno querelante denunciava abusi edilizi e truffa da parte della Biemme Costruzioni nei confronti del Comune di Grosseto in relazione alla realizzazione dei 16 alloggi del lotto n.° 9 di Fosso dei Molini, nonchè illeciti penali commessi da dipendenti e funzionari del Comune di Grosseto.

Nella denuncia l'Ing. Ludovico era accusato di **falso ideologico e di concorso nel reato di truffa** in quanto in tutti gli attestati e le dichiarazioni dal medesimo redatte relative ai lavori di costruzione del fabbricato certificava il completamento delle opere come da progetto, quando in realtà l'esecuzione delle opere fu diversa dal progetto originario.

Questo accadde in particolare quando si trattò di redigere la dichiarazione di conformità al progetto approvato (v. doc. n.° 33) in cui il Ludovico, nell'indicare la consistenza della costruzione e le opere eseguite, ometteva di indicare e di riportare le opere effettivamente eseguite in difformità dal progetto originario (v. in particolare la pag. 7 della denuncia del 6.2.98).

Come già detto, Il riferimento è fatto ai locali condominiali che avrebbero dovuto essere realizzati al terzo piano del fabbricato da destinarsi ai c.d. volumi tecnici (serbatoi idrici e stenditoi scoperti e coperti); locali che invece sono stati separatamente ed illegittimamente venduti ai singoli acquirenti del secondo piano come "depandance". I Serbatoi e gli stenditoi sono stati realizzati nel sottoscala del piano terra, oltre alle autorimesse ed ai ripostigli, senza che mai venissero raffigurati in questa maniera nel progetto originario.

Il vincolo associativo potrebbe essere esteso anche ai **Consulenti della Procura ed ai Consulenti Tecnici d'Ufficio nel giudizio civile di cui al R.G. n.° 1448/94 i quali** hanno avvallato e approvato l'artificioso rialzo del P.M.B. degli alloggi popolari.

Si richiama quanto esposto sul punto nelle pagine precedenti.

In particolare si ricorda che nel giudizio civile le operazioni peritali si protrassero per ben 6 anni a seguito di reiterate ed ingiustificabili richieste di proroga e dimissioni dei vari C.T.U. e occorsero ben 6 periti (due di "competenza" contabile e quattro di "competenza" tecnica) per redigere semplici elaborati eseguibili da comuni geometri e ragionieri e senza che sia stata portata mai a termine la perizia affidata ai C.T.U. contabili.

Alla luce di quanto successo nel processo civile non si può fare a meno di pensare che vi fosse **una regia a delinquere che non doveva consentire che emergesse la verità dei fatti e delle circostanze.**

Quanto alla regolarità del procedimento civile contro la Biemme Costruzioni, occorre altresì mettere a conoscenza del fatto che in molteplici casi si sono verificati sparizioni dei fascicoli di parte o dei documenti ivi allegati e depositati dinanzi i diversi giudici civili in cui si è svolto -e tuttora si svolge- il processo (si allegano i certificati rilasciati dalle competenti cancellerie: doc. 78 - 82).

Eventualmente la partecipazione al reato di cui all'art. 416 c.p. può essere estesa anche a **dirigenti e dipendenti della BNL.**

Questi ultimi, pur essendo a conoscenza del fatto che la Biemme aveva perso le agevolazioni sul mutuo per non essere addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita nel termine fissato e che aveva comunque ricevuto dal Falzea la rispettiva quota di mutuo, al tempo stesso aveva permesso che la Biemme Costruzioni, grazie ai requisiti soggettivi dello stesso Falzea, usufruisse ugualmente dell'erogazione della sua quota di mutuo a tasso agevolato e della quota di mutuo di ogni altro promissario acquirente. Il tutto -lo si ricorda- per una somma complessiva pari a Lire 720.000.000 (come detto l'importo originario di £. 900.000.000 veniva ridotto alla somma di £. 780.000.000 a seguito della rinuncia di alcuni assegnatari degli alloggi).

***

Testimonianza del Sig. NILO BONFANTE

Che i fatti denunciati dal Falzea siano capitati anche ad altri promissari acquirenti **degli alloggi costruiti in località Fosso dei Molini** è testimoniato dagli stessi interessati.

Si allega al presente atto la testimonianza del sig. Nilo Bonfante (doc. n.° 77) della quale si riporta il testo integrale: *"Mi accomuna a Bruno Falzea la traumatica sventura di esser* ***caduto anch'io nel raggiro teso dalla Biemme Costruzioni che, con la complicità di vari organi istituzionali (Comune, Regione, Ministero, Banca, Tribunale ecc.), ha rovinato a me ed alla mia famiglia, decenni di vita passata, però con conseguenze ancora dolorose.*** *Infatti questa impresa edile aveva realizzato un fabbricato di complessivi 20 alloggi e 8 fondi commerciali nella stessa zona P.E.E.P. dell'Alberino, dove ha continuato la sua condotta illegittima anche nei miei confronti (e, mi risulta, nei confronti di tutti gli altri acquirenti).*

I fatti risalgono all'anno 1999, quando subentravo nell'acquisto di un alloggio, già promesso in vendita ad una signora che dopo aver aspettato inutilmente per quattro anni circa per stipulare il contratto di compravendita decedeva. Di conseguenza l'alloggio tornava in possesso della Biemme. Poiché possedevo i requisiti previsti dall'edilizia popolare nel mese di dicembre 1999 ***stipulavo con la Biemme un atto preliminare di compravendita stabilendo la somma complessiva di £. 172 milioni dei quali versavo l'importo, in qualità di caparra, di £. 58 milioni con l'impegno da parte della Biemme che a breve termine avrebbe stipulato il contratto di compravendita; momento in cui io avrei provveduto a versare il saldo. Nonostante i miei ripetuti solleciti sia verbali e sia per raccomandata a.r. la Biemme si sottraeva all'impegno assunto con me.***

Nel mese di gennaio 2006 venivo a sapere da parte di un amico (senza mai ricevere alcuna comunicazione da parte del Tribunale) che la casa, dove già abitavo poiché mi erano state consegnate le chiavi, ***sarebbe stata venduta all'asta*** *nel mese di marzo 2006 (tutto ciò in seguito al fallimento della Biemme avvenuto nel dicembre 2002). Mi risulta che per questi alloggi la Biemme avrebbe dovuto rilasciare una fideiussione per garantirmi da eventuali insolvenze della stessa Biemme (il tutto era ben stabilito nella convenzione che la Società concessionaria stipulava con il Comune di Grosseto).*

Quando un mio incaricato si è recato presso il Comune per chiedere gli estremi della fideiussione, il funzionario responsabile amministrativo non si prestava a dare chiarimenti a riguardo, anzi nei giorni successivi risultava assente in ufficio. ***Dopo tante peripezie partecipavo all'asta pubblica e riuscivo a farmi assegnare l'alloggio al prezzo di 165.000,00 euro! In aggiunta al prezzo pagato all'asta, la Curatela fallimentare mi ha fatto pagare la somma di 13.500,00 euro come indennità di occupazione dal momento del fallimento al momento dell'aggiudicazione all'asta.*** *Per fare questa testimonianza, vi assicuro che per me non è stata cosa facile in quanto vorrei poter mettere la parola fine a tutta questa vicenda. Desidererei ricevere qualche commento o consiglio da parte di chi sa come destreggiarsi in questi labirinti legali."*

***

Dichiarazione Comitato CONAFI del 27.11.03

Oltre alla singola testimonianza del Bonfante, si allega al presente atto dichiarazione rilasciata e sottoscritta il 27.11.03 dai componenti del Comitato CONAFI (Coordinamento Nazionale Famiglie vittime di Fallimenti Immobiliari) coinvolti nel fallimento della Biemme Costruzioni (doc. n.° 57).

Si tratta degli acquirenti e promissari acquirenti dei lotti n.° 9 e 7/b della località Fosso dei Molini (si

parla anche di acquirenti perchè in taluni casi la Biemme è poi addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita ma sempre solo dopo un notevole aumento del prezzo dell'alloggio rispetto a quello stabilito in convenzione) che **denunciano la violazione da parte del Comune di Grosseto e della Biemme Costruzioni delle Convenzioni del 6.9.91** (stipulata per il lotto n.° 9) **e del 14.7.94** (stipulata in relazione al lotto 7/b).

Al tempo stesso, in virtù della ripetuta violazione delle norme di cui alle rispettive Convenzioni, **chiedono al Comune la revoca** degli atti di concessione al fine di sottrarre un patrimonio di edilizia agevolata-convenzionata alla procedura fallimentare, liberando detto patrimonio da ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole in contrasto con gli scopi del P.E.E.P.

Tra l'altro nella dichiarazione si espone anche che la Biemme Costruzioni sul lotto 7/b aveva acceso una seconda ipoteca -oltre a quella stipulata a garanzia del mutuo della banca- collegata alla realizzazione dell'edificio e senza che vi fosse una apprezzabile giusitficazione.

Inoltre, i firmatari della dichiarazioni **chiedono la stipula degli atti di compravendita** con i rispettivi promissari acquirenti legittimi prenotatari degli immobili in questione ed il trasferimento in loro favore delle proprietà.

***

Violazione da parte del Comune di Grosseto, della Biemme Costruzioni e di altri soggetti dell'art. 416 c.p.

La ripetizione della condotta tenuta nei confronti dei promissari acquirenti dei lotti n.° 9 - ° 7/b e 7/c lascia presumere la sussistenza di un "***patto stabile e permanente diretto al perseguimento di fini illeciti comuni a tutti gli associati***", per la "***realizzazione dei quali è stata predisposta una struttura con i mezzi necessari***": requisiti questi ritenuti sufficienti per l'integrazione del reato di associazione a delinquere (v. *ex multis* Cass. Pen. 22.9.06, n.° 34043; Cass. Pen. 10.4.03, n.° 17027).

Sotto il profilo della partecipazione all'associazione la giurisprudenza statuisce che "*La partecipazione all'associazione criminosa non richiede la precisa conoscenza, e, tanto meno, la deliberazione di tutte le attività che rientrano nel programma, di per sé indeterminato, essendo sufficiente la consapevolezza del partecipe della natura illecita di tali attività*" (v. *ex plurimis* Cass. 25.11.09, n.° 5405).

III°

NATURA PERMANENTE DEI REATI DENUNCIATI

Le fattispecie di reato che si intendono sottoporre all'attenzione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto hanno carattere **permanente**.

Continue sono state difatti le richieste avanzate dal Falzea personalmente e tramite i propri legali finalizzate ad ottenere la risoluzione o la revoca della Convenzione superficiaria ed a impedire l'avocazione alla massa fallimentare dell'alloggio acquistato dal Falzea e lo scioglimento del vincolo contrattuale derivante dal preliminare di vendita da parte della Curatela Fallimentare.

In merito a dette questioni ed istanze, oltre ai documenti già indicati in precedenza si allegano anche:

- istanza presentata al Tribunale di Grosseto – Sezione Fallimentare del 5.4.2003 (doc. n. 56) per

ottenere la stipula del rogito notarile da parte della Curatela Fallimentare;

- n.° 2 memorie del 25.9.08 e del 23.10.08 a firma dell' Avv. Loredana Pinna (docc. nn.° 65 e 66) depositate dinanzi il Tribunale di Grosseto – Sezione Fallimentare dirette ad opporsi all'apprensione da parte del Curatore dell'alloggio del Falzea;
- n. 2 lettere del Difensore Civico della Toscana inviate al Sindaco del Comune di Grosseto ed alla Direzione del Servizio Finanziario e del Patrimonio Pubblico del 30.5.2008 e del 23.7.2008 (docc. nn.° 63 e 64) nelle quali si sollecitava l'adempimento dell'Ente ai doveri previsti dalla Convenzione del 6.9.91.

Altrettanto permanente è stato il rifiuto del Comune di Grosseto e della Curatela Fallimentare (che addirittura pretenderebbe € 40.000,00 per addivenire ad una transazione) di accogliere le legittime istanze del Falzea.

Del resto si ricorda che **il Comune ha l'obbligo di risolvere la Convenzione stipulata con la Biemme Costruzioni fintantoché si verifichino reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi della convenzione ed in caso di fallimento del concessionario prima della integrale realizzazione dell'iniziativa, e, dunque, sino a quando non siano assegnati gli alloggi ai legittimi assegnatari che hanno, peraltro, già provveduto a pagare per intero l'alloggio, per giunta versando somme oltre e più del dovuto.**

Fintantoché **l'alloggio non è formalmente -ovvero con specifico provvedimento del Comune- trasferito al legittimo assegnatario, il reato continua a sussistere in quanto perdura l'offesa al bene giuridico protetto, che, nel caso di specie, è rappresentato dall'interesse pubblico al buon andamento ed alla trasparenza della pubblica amministrazione, al compimento delle finalità che si prefigge la normativa pubblicistica in materia di edilizia economica e popolare, ovvero di assegnare gli alloggi esclusivamente a coloro che sono in possesso dei requisiti indicati dalla legge, e all'interesse dei pubblici funzionari nonché dall'interesse del privato a non essere turbato nei propri diritti costituzionalmente protetti e a non essere danneggiato dal comportamento illegittimo ed ingiusto del pubblico ufficiale** (v. *ex plurimis* Cass. 16.12.10, n.° 1231; Cass. 7.1.08, n.° 329; Cass. 10.4.08, n.° 17642 e Cass. 22.3.06, n.° 20399).

Ai sensi dell'art. 158/1° comma c.p. il termine di prescrizione decorre da quando è cessata la permanenza: protraendosi la condotta antigiuridica sino ad oggi, il Comune di Grosseto è penalmente responsabile dei reati di cui agli artt. 323 e 328 c.p., e la società Biemme Costruzioni è responsabile a titolo di concorso ex artt. 110 e segg. c.p. nella commissione di detti reati.

Qualora si volesse attribuire natura istantanea al reato di rifiuto e/o omissione di atti di ufficio di cui all'art. 328 c.p., **si ricorda come l'ultima istanza del Falzea diretta ad ottenere la revoca e/o la risoluzione della Convenzione stipulata il 6.9.91, è del 7.5.2012 per cui il termine di prescrizione del reato è ancora ben lontano dall'avvenuto decorso.**

Infine è pacifico che il **reato di associazione a delinquere abbia natura permanente** (v. *ex multis* Cass. Pen. 7.6.05, n.° 35229).

IV°

DANNO ALL'ERARIO

Come si è già avuto modo di dire, si ritiene opportuno segnalare anche in questa sede che dalla inattività, inerzie, omissioni da una parte e dalla ostinazione a resistere ad oltranza in sede amministrativa (nei vari ricorsi al T.A.R., al Consiglio di Stato e alla Corte Suprema di Cassazione) dall'altra parte del Comune di Grosseto è derivato un gravissimo danno all'erario.

A tal proposito si allega denuncia-esposto alla Corte dei Conti della Toscana del 13.8.2010 (doc. n.° 72) (nella quale si da conto anche della vicenda che ha interessato un altro assegnatario di un alloggio costruito nella stessa zona P.E.E.P. sempre dalla Biemme Costruzioni, che è stato costretto a riacquistare in seno alla procedura fallimentare l'appartamento già in gran parte pagato) in cui si espone che, solo limitatamente alla vicenda del Falzea, l'inerzia del Comune ha provocato un danno erariale quantificabile **in £. 1.603.940.250, pari a € 828.366,01 (oltre I.V.A.).**

I calcoli derivano dalla mera applicazione di quanto statuito dalla lettera B) dell'art. 12 della Convenzione, in cui si dispone che: "***per le violazioni o inadempienze che non comportino la risoluzione dell'atto di concessione del diritto di superficie, dovranno essere corrisposte, a richiesta del Comune, le seguenti sanzioni pecuniarie:***

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 articolo 9); – sui criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario-;

3) penale di lire 50.000 (cinquantamila) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nel precedente art. 4 (1° comma)" -sui tempi di esecuzione delle opere- ".

Peraltro, il danno stimato in **€ 828.366,01 è riferibile alla sola vicenda del Falzea, ma sono molti altri i promissari acquirenti che hanno subito vicende analoghe a quelle del Falzea, per cui il danno andrebbe moltiplicato per ciascuno di loro.**

Si sottolinea che **sono 16 i promissari acquirenti che sono stati coinvolti nell'acquisizione dell'alloggio all'interno dello stesso lotto** n.° 9 dove è stata costruita l'abitazione del Falzea, ma occorre far presente che nell'area del Comune di Grosseto interessata dall'insediamento P.E.E.P. **sono stati attuati interventi per la realizzazione di 404 alloggi.**

Nel paragrafo successivo si espone una vicenda simile a quella di cui il Falzea è stato vittima e che interessa il sig. Nilo Bonfante, il quale ha acquistato la proprietà superficiaria di un alloggio costruito nel lotto n.° 7/B nella stessa località di Fosso dei Molini.

Sia per gli appartamenti costruiti per il lotto n.° 9 (in cui è stato realizzato l'alloggio del Falzea) **che per gli alloggi realizzati nel lotto n.° 7/B** (in cui è stato costruito l'appartamento per il sig. Bonfante) si sono verificate vicende analoghe a quella di Bruno Falzea, **per cui il prezzo finale stabilito nei contratti definitivi è stato assai superiore a quelli fissati nella Convenzione superficiaria in base a parametri pubblicistici e nei contratti preliminari di compravendita** stipulati dalla Biemme Costruzioni con ciascuno degli assegnatari degli alloggi popolari.

Per i soli altri 15 assegnatari degli alloggi del lotto n.° 9, applicando i criteri di cui alla penale prevista dall'art. 12 lett. B) della Convenzione del 6.9.91 -ovvero moltiplicando la differenza di prezzo fra il definitivo e quello stabilito nella Convenzione superficiaria per il coefficiente di 30- si è arrivati a

calcolare **un danno erariale complessivo di € 9.259.130,11.**

Oltre all'evidente lesione degli interessi pubblici e privati di cui si è detto, dalla mera inapplicazione della convenzione del 6.9.91 deriva dunque un ingentissimo danno patrimoniale all'erario quantificabile complessivamente **in € 9.259.130,11 e in €** 828.366,01 per **la sola vicenda riferibile al Falzea.**

Di recente il Falzea si è visto costretto a depositare istanza di avocazione alla Procura Generale della Corte dei Conti di Roma, prot. n.° 1957 del 18.09.13, a fronte del prolungarsi delle indagini dinanzi la Corte dei Conti di Firenze (si allega anche questo atto: doc. n.° 83).

V°

DIVERSA SORTE DI VICENDE ANOLOGHE A QUELLE DI BRUNO FALZEA

Al fine di evidenziare l'illiceità penale dei fatti sinora esposti, si rende noto a questa Ill.ma Procura della Repubblica che in diverso fabbricato (dove aveva acquistato il sig. Nilo Bonfante) realizzato sempre dalla Biemme Costruzioni, nella stessa zona P.E.E.P., sempre con criteri di edilizia economica e popolare e più specificamente edilizia agevolata convenzionata, **nella Convenzione il Comune si riservava l'assegnazione di un alloggio.**

"Ebbene" **per questo alloggio -ed evidentemente solo per questo- veniva stipulata regolare fideiussione bancaria a garanzia delle somme versate dal Comune a titolo di acconto e/o caparra sul prezzo di vendita.**

In definitiva si verificava che **se gli alloggi venivano assegnati a cittadini aventi diritto, non si stipulava e quindi rilasciava alcuna fideiussione e tantomeno i cittadini venivano garantiti circa l'eventuale restituzione del prezzo versato per l'acquisto dell'alloggio, mentre, se gli appartamenti venivano assegnati al Comune, la fideiussione si stipulava.**

Si segnala altresì, a tal proposito come vicenda esemplare, che nel 2004 in un caso analogo e più complicato a quello del Falzea (v. docc. nn.° 31 e 32) il sindaco del Comune Covo, in provincia di Bergamo, era stato informato da un curatore fallimentare che era stata avviata una procedura fallimentare inerente dei fabbricati divenuti di proprietà del Comune e che, conseguentemente, l'ente comunale era tenuto al versamento di € 1.839.812 come rimborso delle varie sofferenze che gravavano sul cantiere. In un momento successivo l'importo sopra indicato venne meglio precisato in € 1.545.000 da corrispondersi al curatore fallimentare e in € 1.642.000 da versare a favore delle banche creditrici che vantavano mutui ipotecari.

La vicenda riguardava **un'operazione immobiliare di edilizia economica e popolare avviata nel 1998 da parte del Comune di Covo nella quale la cooperativa che si era aggiudicata la costruzione delle abitazioni, dopo aver sottoscritto contratti preliminari di vendita di alcune unità abitative -e dopo aver contratto mutui fondiari con diverse banche per l'edificazione degli alloggi- era fallita; gli immobili già occupati dagli assegnatari, erano divenuti di proprietà del Comune successivamente alla risoluzione della convenzione.**

In seguito il Curatore Fallimentare e le banche chiesero al Comune di Covo le somme sopra indicate in ragione dei rispettivi titoli.

Alla vicenda erano interessati 9 assegnatari che avevano versato alla cooperativa elevate somme di

denaro e che già occupavano le abitazioni reputandosi legittimi proprietari delle stesse ed altri 2 assegnatari che avevano già versato lauti anticipi ma che non potevano abitare gli alloggi perchè non ancora ultimati i quali pretendevano o l'integrale rimborso o l'ultimazione delle opere per prendere pieno possesso degli appartamenti.

Per risolvere la vicenda, il Comune di Covo si mosse su due fronti: il primo con la curatela fallimentare e con le banche, il secondo con le famiglie che si sentivano truffate ed attraverso una serie di operazioni si giunse alla soluzione che segue:

- il Comune effettuò una stima dei beni da contrapporre a quella presentata dalla curatela;
- **chiuse il contenzioso con le banche e la curatela tramite il versamento di € 1.200.000 alle banche e € 330.000 alla curatela;**
- **sul fronte degli assegnatari, vennero fatti acquistare gli immobili a coloro che li occupavano fissando il prezzo secondo i criteri stabiliti dalla Regione per l'edilizia convenzionata, comportando un introito per le casse comunali di circa 900.000 Euro;**
- **la palazzina al rustico venne messa all'asta per 1.120.000 Euro;**
- **la somma complessivamente introitata dal Comune di Covo permise di chiudere il bilancio della vicenda con un attivo di 387.000 Euro.**

Fattispecie analoghe a quella interessante il sig. Falzea sono del resto già passate al vaglio dell'Autorità Giudiziaria.

Fondamentale in materia di edilizia convenzionata è la **sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia n.° 283/96** (doc. n.° 35) nella quale si è sancito che: *"il regime complessivo degli interventi di edilizia convenzionata, come quello per cui si controverte, quale definito dall'art. 35 della L. 22.10.71, n.° 865, prevede il potere dei Comuni di acquisire coattivamente aree, nell'ambito dei piani di zona, da destinarsi a fini di edilizia residenziale, **le quali vanno a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente**, il quale, per la realizzazione degli scopi suindicati, con deliberazione consiliare e successiva stipulazione di convenzione attuativa, costituisce su di esse un diritto di superficie, affinché possano esservi costruiti alloggi di edilizia economica e popolare.*

***La deliberazione e la convenzione compongono entrambe la fattispecie della concessione amministrativa**, nel caso avente ad oggetto il diritto di superficie su beni del patrimonio indisponibile dell'ente locale, al fine di costruire e quindi alienare o locare alloggi di edilizia residenziale pubblica, **in cui la posizione delle parti non è paritaria, spettando al provvedimento unilaterale della P.A., ai sensi del settimo comma del citato art. 35, di fissare l'intero contenuto dell'atto convenzionale**.*

Detto atto, ai sensi del successivo ottavo comma, deve in ogni caso disciplinare i rapporti fra P.A. concedente e privato concessionario in tutti gli aspetti fondamentali (corrispettivo, esecuzione delle opere e relativo controllo, termini di inizio ed ultimazione dei lavori, canoni di locazione e prezzo di cessione degli alloggi, sanzioni e casi in cui il concessionario decade dalla concessione e perde il diritto di superficie ecc.).

Attraverso il meccanismo della previa approvazione da parte del Comune, con deliberazione consiliare, dello schema di convenzione cui dovrà interamente adeguarsi il contenuto dell'atto stipulato tra le parti, si può attribuire soltanto latu sensu a quest'ultimo la qualifica di negoziale.

All'autonomia privata non viene infatti, concesso altro spazio se non quello di sottoscrivere o meno l'atto stesso, così come predeterminato dal competente organo comunale, senza che neppure siano previste, ricorrendone il caso, le garanzie di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c.

Ad esempio la previsione della risoluzione o della decadenza, o meglio della revoca, della convenzione, che, a norma del secondo comma dell'art. 1341 c.c. andrebbe approvata, per essere valida, specificamente per iscritto, non può trovare applicazione.

Il privato concessionario non è, infatti, titolare di posizioni di diritto soggettivo ma di diritto condizionato (cfr. Cass. SS. UU. 22.11.1993 n.° 1141) nel mentre la P.A., ancorchè si avvalga di clausole convenzionali, agisce in quanto titolare di poteri pubblici (cfr. Cons. di Stato, V Sez. 16.9.94, n.° 996).

Invero l'annullabilità o la revocabilità per motivi di pubblico interesse sono immanenti, quali espressioni della potestà di autotutela della P.A. alla natura stessa della concessione amministrativa, qualora risulti impossibile, per vizi originari o per ragioni sopravvenute, conseguire finalità pubblicistiche, che con essa l'amministrazione intendeva raggiungere.

Dalla convenzione derivano pertanto, nel caso di specie, diritti soggettivi al concessionario solo nei confronti dei terzi, nel mentre la posizione dello stesso nei confronti della P.A. è, come si è detto, di diritto condizionato, tutelabile come interesse legittimo, ***rimanendo essa soggetta a poteri autoritativi fino alla completa realizzazione della finalità pubblicistica, cui la costituzione del diritto di superficie e la realizzazione ed assegnazione agli aventi diritto degli alloggi popolari sono dirette*** *(cfr. per es. Cass. SS. UU. 15.5.1984, n.° 2952; 4.2.1991 n.° 13072)."*

Più avanti nella sentenza si legge: *"**Il fallimento, che succede all'impresa concessionaria, non può pertanto ormai sottrarsi ad un obbligo, che non deriva da un negozio di diritto privato, ma da un provvedimento concessorio e dalla convenzione di esso attuativa.***

Se invero così facesse, com'è avvenuto nella specie con la risoluzione del contratto preliminare, per conferire gli alloggi alla massa fallimentare, ***il fallimento violerebbe gli obblighi derivanti dalla concessione con la conseguenza che, sottraendo in tal modo i beni che ne sono oggetto dalla destinazione stabilita, sarebbe di pieno diritto destinatario del provvedimento di revoca impugnato.***

(...)

Va innanzitutto ribadito che gli alloggi in questione sono stati offerti al Comune, in applicazione dell'art. 9 della convenzione, e che questi li ha accettati nei termini prescritti, ***per cui non si vede come possano essere nuovamente acquisiti al patrimonio dell'impresa concessionaria e, quindi, all'attivo del fallimento*** *e fatti oggetto dagli organi fallimentari di atti di disposizione, nei confronti di soggetti diversi dall'amministrazione comunale medesima.*

Va inoltre più radicalmente osservato, in ciò concordando con la difesa dell'amministrazione, che ***il fallimento non può per sua essenza, divenire un soggetto di edilizia residenziale pubblica, avendo la diversa finalità di soddisfare coattivamente, nei modi di legge, i creditori dell'imprenditore fallito nella misura più ampia possibile****.*

Non è dato comprendere come i suoi organi potrebbero portare a termine il programmato intervento di edilizia convenzionata, che ne occupa, ***che è finalizzato non solo alla vendita tout court degli***

alloggi realizzati, ma, ai sensi dell'art. 35 ottavo comma, lett. e) della L. n.° 865/71 e dell'art. 12 della convenzione, alla loro cessione solo a soggetti aventi i prescritti requisiti e, per giunta, ad un prezzo prefissato.

Tale regime non è compatibile con quello stabilito dall'art. 108 del R.D. n.° 267/42, che prevede la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili, acquisiti alla massa fallimentare, per sua natura non limitata ai soli soggetti predetti.

Quand'anche si volesse avvalersi della vendita diretta, questa è ammissibile solo in previsione di un risultato più vantaggioso, in modo da ottenere il prezzo più alto, tant'è vero che il giudice delegato può sospendere detta vendita, ove ritenga che i beni che ne sono oggetto vengono ceduti dietro un corrispettivo inferiore al loro valore.

Detta procedura contrasta perciò con il regime di prezzi prefissati previsto in convenzione.

Si può pertanto verificare come la logica dell'edilizia convenzionata (vendere a soggetti predeterminati ad un prezzo non maggiore di quello prestabilito) sia radicalmente opposta a quella del fallimento (vendere a chiunque possa assicurare il prezzo più elevato possibile) per cui di per sé il conferimento degli alloggi alla massa fallimentare è incompatibile con la conservazione della finalità pubblica, per la quale essi sono stati realizzati, onde la P.A. è tenuta ad intervenire per la conservazione della destinazione prevista, con il provvedimento di revoca che, trattandosi di manufatti realizzati sul patrimonio indisponibile del Comune in diritto di superficie, comporta l'estinzione, per incorporazione al suolo, del diritto di proprietà superficiaria sui medesimi."

***

Nei fatti sopra esposti si ravvisano i reati di cui agli artt. 323 c.p. (*Abuso d'ufficio*) 328 c.p. (*Rifiuto di atti d'ufficio. Omissione*) con la possibile applicazione degli artt. 110 e segg. c.p., del reato di cui all'art. 416 c.p (*Associazione a delinquere*) e delle circostanze aggravanti di cui all'art. 61 n.° 7 e n.° 9 c.p.

Il sottoscritto, pertanto, segnala tali fatti e sporge formale denuncia-querela nei confronti del Comune di Grosseto, in persona del Sindaco *pro tempore,* dell' Assessore al Patrimonio *pro tempore* del Comune di Grosseto, dell'Assessore ai Lavori Pubblici *pro tempore* del Comune di Grosseto, della Biemme Costruzioni s.n.c., in persona del legale rappresentante *pro tempore* e/o del curatore fallimentare *pro tempore*, rag. Daniele Moretti, dell'Ing. Antonio Ludovico nonché nei confronti di qualunque altro soggetto che codesta Spett.le Procura dovesse ritenere responsabile per i reati di cui agli artt. 323 c.p. (*Abuso d'ufficio*) 328 c.p. (*Rifiuto di atti d'ufficio. Omissione*) anche a titolo di concorso ex artt. 110 e segg. c.p., 416 c.p (*Associazione a delinquere*), alle circostanze aggravanti di cui all'art. 61 n.° 7 e n.° 9 c.p. e per gli altri reati che l'Ill.mo Procuratore della Repubblica vorrà ravvisare.

Il sottoscritto dichiara sin da ora di opporsi all'eventuale emissione di decreto penale di condanna.

Chiede inoltre di essere avvertito ai sensi degli artt. 405-408 c.p.p. nel caso in cui la S.V. Voglia richiedere la proroga dei termini delle indagini preliminari o l'archiviazione della presente denuncia-querela.

Si riserva espressamente di costituirsi parte civile nell'instaurando processo penale, nominando sin da

ora quale suo difensore di fiducia l'Avv. Claudio Defilippi del Foro di Milano, presso il cui studio in La Spezia - via S. Ferrari, n.° 4 elegge domicilio ai fini del presente atto, e resta a disposizione per ogni chiarimento e/o informazione che si renderà necessaria in merito, chiedendo sin da ora di essere sentito sui fatti sopra esposti da codesta Ill.ma Procura della Repubblica.

Si segnala che il Dottore Stefano Pizza – Sostituto Procuratore della Repubblica di Grosseto ha già indagato, sia pure per altri fatti penalmente rilevanti, l'arch. Giancarlo Tesei che nel maggio 1997 veniva incaricato come Consulente Tecnico della Procura nell'ambito del procedimento RGNR 1229/95 ed il geom. Roberto Serafini che in altra causa civile pendente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni -R.G. 895/97 dell'allora Pretura di Grosseto- ha svolto l'incarico di CTP per conto della Biemme Costruzioni ed al contempo ha svolto l'incarico di CTU in giudizio connesso ai sensi dell'art. 40 c.p.c. tra la Biemme Costruzioni e la SAS Giorgio Pellegrini.

Sui fatti esposti possono deporre le seguenti persone:

- Bruno Falzea;
- Nilo Bonfante;
- i proprietari degli alloggi del lotto 9, 7/b, 7/c;
- geom. Mauro Cocco;
- dott. Calchetti di Grosseto ex responsabile amministrativo che ha determinato il prezzo stabilito nella Convenzione del 6.9.91;
- dott.sa Cinzia Ginanneschi;
- geom. Franco Fantoni;
- l'ex difensore civico della Toscana dott. Giorgio Morales;
- dott. Andrea Di Bernardo, collaboratore del dott. Giorgio Morales.

Si allegano:

1. Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.° n.° 64 del 22.11.89
2. Convenzione Comune di Grosseto/Biemme Costruzioni del 6.9.91;
3. contratto preliminare di compravendita Falzea/Biemme Costruzioni del 25.10.91 con allegata lettera Biemme Costruzioni/Falzea del 25.10.91;
4. attestato di accertamento del possesso dei requisiti soggettivi di Bruno Falzea ai sensi della L. n. 87/88 del 7.7.92;
5. fattura Biemme/Falzea del 25.10.91 n.° 53 di £. 10.000.000;
6. fattura Biemme/Falzea del 25.10.91 n.° 54 di £. 10.680.000;
7. fattura Biemme/Falzea del 18.12.91, n.° 86 di £. 15.600.000;
8. fattura Biemme/Falzea del 6.2.92 n.° 20 di £. 15.600.000;
9. fattura Biemme/Falzea del 17.3.92 n.° 92 di £. 15.600.000;
10. fattura Biemme/Falzea del 23.6.92, n.° 56 di £. 15.600.000;
11. fattura Biemme/Falzea del 23.9.92, n.° 74 di £. 10.400.000;
12. fattura Biemme/Falzea del 13.12.92, n.° 98 di £. 10.400.000;
13. dichiarazione di ricevuta Biemme/Falzea datata 25.10.91 di £. 17.000.000;
14. estratto conto prezzo complessivo dell'alloggio del Falzea;

15. lettera atto di diffida Avv. De Cesaris/Biemme Costruzioni del 28.1.94;

16. lettera Avv. Guidoni/Falzea del 7.2.94;

17. lettera Avv. De Cesaris/Avv. Guidoni del 1.3.94;

18. lettera Avv. Guidoni/Avv. De Cesaris del 31.3.94;

19. atto di citazione del 27.5.1994 Falzea – Biemme Costruzioni (R.G. 1448/94);

19bis. comparsa di costituzione della Biemme Costruzioni nel giudizio R.G. 1448/94;

20. istanza – diffida Falzea/Comune di Grosseto del 12.12.1994;

21. lettera Biemme/Falzea del 28.2.95;

22. domanda di annotazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto del 28.3.95 di riduzione del mutuo da 900.000.000 a 780.000.000;

23. domanda di annotazione del 28.3.95 presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto di quietanza del pagamento della somma di £. 60.000.000 a saldo del mutuo erogato dalla BNL;

24. domanda di annotazione del 28.3.95 presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto di frazionamento del mutuo per ciascun assegnatario in quote pari a £. 60.000.000;

25. quietanza del 3.8.92 con la quale la Biemme Costruzioni s.n.c. dichiara di ricevere in mutuo la somma di £. 500.000.000;

26. bozza di accettazione della quota di mutuo agevolato predisposta dalla Biemme Costruzioni in prossimità della stipula del contratto definitivo;

27. istanza di certificato Biemme Costruzioni/Comune di Grosseto del 6.9.95;

28. certificato Sindaco di Grosseto del 10.10.95;

29. lettera Avv. Serano Guidoni/Avv. Andrea De Cesaris del 29.11.1995;

30. lettera - atto di diffida del 5.12.1995 Avv. De Cesaris/Biemme Costruzioni-Avv. Guidoni;

31. lettera Avv. Guidoni/Avv. De Cesaris del 14.12.95;

32. verbale di udienza del 16.1.96 nel giudizio civile di cui al R.G. 1448/94 Tribunale di Grosseto;

33. dichiarazione di conformità al progetto redatta dall'Ing. Antonio Ludovico del 30.3.96;

34. calcolo della superficie dei 16 alloggi di cui al lotto n.° 9 effettuata dall'Ing. Antonio Ludovico;

35. sentenza del T.A.R. - Friuli Venezia Giulia del 11.4.96, n.° 283;

36. denuncia Falzea/Biemme Costruzioni del 6.7.96;

37. relazione tecnica dell'Arch. Giancarlo Tesei del 22.7.97;

38. controdeduzioni dell'Arch. Tesei del 22.9.97;

39. esposto – denuncia Falzea/Ing. A. Ludovico depositato il 6.2.98 dinanzi la procura della Repubblica di Grosseto;

40. istanza di certificato Biemme Costruzioni/Comune di Grosseto del 18.1.00;

41. certificato del Comune di Grosseto – settore edilizia privata/pubblica del 21.1.00;

42. istanza di certificato Biemme Costruzioni/Comune di Grosseto del 26.1.00;

43. certificato del Comune di Grosseto – settore patrimonio del 8.2.00;

44. certificato del Comune di Grosseto – direzione patrimonio "Ufficio casa ed edilizia pubblica" del 3.9.01;

45. verbale di udienza del 9.4.01 nel giudizio civile di cui al R.G. 1448/94 Tribunale di Grosseto;
46. lettera a.r. Avv. Guidoni/Comune di Grosseto del 10.10.01;
47. verbale di udienza del 15.10.01 nel giudizio R.G. 1448/94;
48. Q.T.E. del lotto n. 9 di Fosso dei Molini del 17.10.01;
49. raccomandata a.r. Avv. De Cesaris/Comune di Grosseto del 31.10.01 e relativi allegati;
50. lettera Avv. Gulina/Avv. De Cesaris del 14.12.01;
51. lettera di chiarimenti del Comune di Grosseto del 20.12.01 con allegato Q.T.E. lotto n.° 9;
52. istanza di certificato Biemme Costruzioni/Comune di Grosseto del 13.2.02;
53. lettera Biemme Costruzioni/Comune di Grosseto del 19.2.02;
54. lettera di chiarimenti del Comune di Grosseto del 21.2.02;
55. verbale udienza del 25.2.02 nel processo civile R.G. 1448/94;
56. istanza al Tribunale di Grosseto – Sezione Fallimentare del 5.4.2003 a firma dell'Avv. Andrea De Cesaris;
57. dichiarazione CONAFI/Dir. Gen. Comune di Grosseto del 27.11.03;
58. diffida Avv. De Cesaris/Comune di Grosseto del 10.12.2003;
58 bis atto di diffida Avv. Carollo-Falzea/Comune di Grosseto del 12.11.04;
59. sentenza del Tribunale di Grosseto del 25.7.2005, n.° 692;
60. lettera a.r. Avv. Carollo-Falzea/Comune di Grosseto del 25.6.07;
61. richiesta di archiviazione del P.M. dott. Massimiliano Rossi del 4.9.07;
62. decreto di archiviazione del G.I.P., dott. Pietro Molino del Tribunale di Grosseto del 6.3.2008;
63. lettera del Difensore Civico della Toscana al Sindaco del Comune di Grosseto ed alla Direzione del Servizio Finanziario e del Patrimonio Pubblico del 30.5.2008;
64. lettera del Difensore Civico della Toscana al Sindaco del Comune di Grosseto ed alla Direzione del Servizio Finanziario e del Patrimonio Pubblico del 23.7.2008;
65. memoria del 25.9.08 Avv. Loredana Pinna;
66. memoria del 23.10.08 Avv. Loredana Pinna;
67. convegno del dicembre 2008 sulla tutela degli acquirenti (D. Lgs. 122/05);
68. articolo estratto dalla rivista strategie amministrative del gennaio – febbraio 2009;
69. istanza di ricusazione ex art. 52 c.p.c. Falzea/dott. De Simone del 2.5.09 con relativi allegati;
70. sentenza della Corte di Appello di Firenze del 22.5.2009 n.° 1358/09;
71. ricorso per Cassazione R.G. n.° 11784/10 del 21.4.10 avverso la sentenza Corte App. di Firenze n.° 1358/09;
72. denuncia - esposto alla Corte dei Conti della Toscana del 13.8.2010;
73. ricorso al Consiglio di Stato del 28.10.11 a firma dell'Avv. Maurizio Cerchiara;
74. istanza di avvio di un procedimento amministrativo ex L. 241 del 1990 e successive modificazioni del 7.5.2012;
75. provvedimento del Comune di Grosseto del 26.6.2012 prot. n.° 73514;
76. ricorso al T.A.R. della Toscana R.G. n.° 1704/12 del 4.10.12 avverso il provvedimento del Comune di Grosseto prot. n.° 73514/12;

77.testimonianza Nilo Bonfante;

78.n.° 2 certificati Tribunale di Grosseto del 22.5.09;

79.certificato Corte di Cassazione del 8.9.09;

80.certificato Tribunale di Grosseto del 10.5.10;

81.istanza Falzea/Corte di Appello di Firenze del 9.7.10;

82.certificato della Corte di Appello del 12.7.10;

83.Istanza di avocazione presentata il 17.9.13 alla Procura Generale della Corte dei Conti di Roma.

Grosseto, lì 15.1.2014

Bruno Falzea

Copia + 83 Allegati

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€3,54
TRE/54
Agenzia Entrate
00000964 00000251 WDD8E001
00121963 23/01/2014 11:21:19
4578-00010 EC6C7F8161E1806C
IDENTIFICATIVO : 01120763791106
0 1 12 076379 110 6

...tato in Segreteria oggi 23.01-2014
...mente da FALZEA BRUNO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(70)

PROCURA DELLA REPUBBLICA

PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO

Memoria ex art. 121 c.p.p.

Il sottoscritto BRUNO FALZEA, in relazione alla denuncia querela depositata in data 23.1.2014 nel procedimento RGNR 1051/14 – Pubblico Ministero Dott. Stefano Pizza

intende precisare e rettificare quanto segue

- a pag. 3 ove si legge: "*a sostegno di quanto asseriva come pretesto che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo dopo l'ultimazione dell'opera*", va corretto nel senso che: "*a sostegno di quanto asseriva,* ***si inventava****, come pretesto, che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo dopo l'ultimazione dell'opera*";
- a pag. 20 mentre si legge: "*la funzione di garanzia era stata assolta dalla caparra confirmatoria di Lire 10.000.000 corrisposta dal Falzea sempre in data 25.10.91, somma invece regolarmente fatturata*", occorre precisare che: "*la funzione di garanzia era stata assolta dalla caparra confirmatoria di Lire 10.000.000 corrisposta dal Falzea sempre in data 25.10.91, somma invece regolarmente fatturata* ***anche se si è trattato di una operazione esclusa dal campo di applicazione I.V.A.***";
- a pag. 21 si legge: "*I serbatoi idrici sono stati invece realizzati nei locali sottoscala al piano terra".* Sul punto occorre precisare che in sostituzione degli 8 volumi tecnici o depositi occasionali (due per ogni vano scala di complessivi 4 locali) in cui la Biemme avrebbe dovuto istallare 8 serbatoi idrici (oltre 8 stenditoi), sono stati realizzati abusivamente 4 locali al piano terra ricavati nel sottoscala (uno per ogni vano scala) dove sono state collocate 4 autoclavi;
- sempre a pag. 21 si legge: "*A questa difformità rispetto al progetto non corrisponde peraltro un corrispettivo mutamento del Quadro Tecnico Economico relativo a ciascun alloggio in quanto i locali in cui si sarebbero dovuti realizzare i serbatoi idrici e gli stenditoi sono ripartiti in parti uguali a tutti i sedici acquirenti*". Sul punto occorre precisare che le quantità di superficie relative ai due volumi tecnici – i cui due locali realizzati per essere destinati uno come serbatoio idrico e l'altro come stenditoio- sono state ripartite in parti uguali a tutti gli alloggi dei sedici acquirenti;

- a pag. 22 si legge che: "*Sotto il profilo delle conseguenze che deriverebbero dalla risoluzione della convenzione superficiaria, occorre aggiungere che in caso di revoca la curatela della Biemme Costruzioni avrebbe l'obbligo di restituire le somme percepite oltre il costo di costruzione stimato nel Quadro Tecnico Economico.*

  L'art. 12/3° comma della Convenzione prevede che in caso di risoluzione al costruttore venga corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili.

  Nel caso del Falzea il costo di costruzione è quantificato nel QTE pari a Lire 81.082.493 (i valori dell'alloggio del Falzea sono riportati nell'unità immobiliare n.° 14: v. doc. n.° 48).

  Avendo la Biemme incassato -dopo aver rifiutato la somma di Lire 5.000.000 offerta banco iudicis- Lire 117.000.000 oltre IVA, e dunque la somma complessiva di Lire 120.600.000, ne deriva che la curatela in caso di risoluzione dell'atto di concessione dovrebbe restituire al Comune la somma di Lire 36.274.208 (£. 120.600.000 – £. 84.325.792). Chiaramente, lo stesso tipo di operazione dovrebbe ripetersi per ogni acquirente o promissario acquirente dei lotti 9 – 7/b e 7/c.". **Tale ultima affermazione non è esatta in quanto a parte i casi di Nilo Bonfante e della moglie di quest'ultimo Monica Volpi (i quali hanno dovuto ricomprare l'alloggio all'asta) e di Falzea, che non ha mai potuto stipulare il contratto di compravendita, gli altri acquirenti degli alloggi realizzati nei tre lotti hanno invece stipulato il contratto definitivo prima che la Biemme venisse dichiarata fallita**, per cui in caso di risoluzione della convenzione del 06.09.91 (stipulata per il lotto n.° 9) sulla curatela non sorgerebbe l'obbligo di restituzione al Comune di quanto percepito, oltre il costo di costruzione, dagli altri assegnatari degli alloggi realizzati sui lotti in questione;
- a pag. 25 l'esatto nome del sindaco di Grosseto tra il 2005 ed il 2006 è Gabriele Bellettini e non Alessandro Bellettini;
- a pag. 26 si legge che: "*e gli stenditoi sono stati realizzati nel sottoscala del piano terra*". In realtà, **i locali destinati ad uso stenditoi sono stati realizzati, come da progetto, al 4° piano f.t. ma illegittimamente predisposti e venduti dalla Biemme ai soli acquirenti degli alloggi posti al 2° piano per utilizzarli ad uso**

abitativo;

- a pag. 28 la frase "*Si tratta degli acquirenti dei lotti n.° 9 e 7/b della località Fosso dei Molini (si parla anche di acquirenti perché in taluni casi la Biemme è poi addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita ma sempre solo dopo un notevole aumento del prezzo dell'alloggio rispetto a quello stabilito in convenzione)*", va corretta nel senso: "*Si tratta degli acquirenti dei lotti nn. 9 e 7/b della località Fosso dei Molini (si parla anche di acquirenti perché* ***nella maggior parte dei casi*** *la Biemme è poi addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita ma sempre solo dopo un notevole aumento del prezzo dell'alloggio rispetto a quello stabilito* ***nell'atto preliminare di compravendita*** *e nella convenzione)*";

- a pag. 35 si legge: "*geom. Roberto Serafini che in altra causa civile pendente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni -R.G. 895/97 dell'allora Pretura di Grosseto- ha svolto l'incarico di CTP per conto della Biemme Costruzioni ed al contempo ha svolto l'incarico di CTU in giudizio connesso ai sensi dell'art. 40 c.p.c. tra la Biemme Costruzioni e la SAS Giorgio Pellegrini*". Occorre invece precisare che il geom. Roberto Serafini era stato designato per essere nominato CTU sia nella causa allora pendente tra la Biemme e la ditta Giorgio Pellegrini e sia nella causa tra il Falzea e la Biemme Costruzioni. Il Serafini tuttavia non potè accettare la nomina perché in precedenza aveva avuto rapporti di lavoro con la Biemme. In particolare, per quello che attiene alla presente procedura, era stato lo **stesso Serafini a depositare, incaricato dalla Biemme Costruzioni, in nome e per conto delle Ditte proprietarie una sanatoria illegittima (doc. n.° 85) perchè lesiva dei diritti dei terzi (8 proprietari su 16) in relazione ai volumi tecnici del fabbricato di Fosso dei Molini. In detta sanatoria si chiedeva la trasformazione d'uso dei locali destinati ai serbatoi idrici in stenditoi a favore solo di otto anziché dei sedici legittimi proprietari. Come più volte spiegato i locali destinati ai serbatoi idrici avrebbero dovuto essere destinati ad uso condominiale in quanto di pertinenza a tutti i sedici alloggi componenti il fabbricato**. Fu lo stesso Falzea a segnalare l'incompatibilità alla nomina a CTU del Serafini. Successivamente la Biemme incaricò comunque il Serafini quale CTP in entrambe le cause;

- sempre a pag. 35 il nome di battesimo del dott. Calchetti è Lino.

Infine si aggiungono correzioni circa l'indicazione di alcuni documenti:

- a pag. 1 al punto 4 l'atto preliminare viene indicato con il n. 2 mentre invece è allegato con il n. 3;
- a pag. 9 al punto 39 il documento indicato con il punto interrogativo si riferisce all'interrogazione presentata il 29.11.11 dal consigliere comunale, avv. Fabrizio Rossi, che viene allegata alla presente memoria (doc. n.° 84);
- a pag. 15 al 2° e al 4° capoverso la Convenzione del 6.9.91 viene erroneamente indicata con il n.° 1 mentre invece è allegata come doc. 2;
- a pag. 19 il decreto di archiviazione del G.I.P., dott. Pietro Molino, del 6.3.2008 viene indicato con il n.° 61 mentre invece è il n.° 62 e la richiesta di archiviazione del P.M., dott. Massimiliano Rossi, del 4.9.07 è indicato come doc. n.° 62 mentre invece è il 61.

Si chiede effettuarsi una verifica-ispezione nel fabbricato del condominio di Via A. W. Mozart nn. 17 - 19 - 21 e 23 al fine di accertare se i volumi tecnici potevano essere assegnati in proprietà esclusiva ai soli acquirenti degli alloggi posti al 2° piano (3° f.t.), nonché l'effettiva destinazione di tali volumi rispetto al progetto originario e al progetto riguardante la sanatoria edilizia n. 1237/98 (v. doc. n.° 85).

Si allegano:

84. interrogazione presentata il 29.11.11 dal consigliere comunale avv. Fabrizio Rossi;
85. sanatoria edilizia n.° 1237/98 presentata dal geom. Roberto Serafini.

Grosseto, lì 15.04.2014

Bruno Falzea

Bruno Falzea
Bruno Falzea
15/4/14
Bruno Falzea