605

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione di Polizia Giudiziaria ⚖ GUARDIA di FINANZA
✉ Via Monterosa, 47 - *58100* - ☎ e Fax 0564 477307

Nr. 35/14 di prot. Sez. P.G.

Grosseto, 3 Giugno 2015

OGGETTO : Fascicolo nr. 14/1051 R. Ignoti - in restituzione.

PROCURA DELLA REPUBBLICA
Presso il Tribunale di GROSSETO
SEGRETERIA P.M.
/3 GIU. 2015
GIOVANNINI Fabio

ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso il Tribunale
(Alla C.A. del Dr. Stefano PIZZA)
= S E D E =

^^^^^^

In esecuzione della delega datata 30.1.2014, si relaziona quanto segue:

il fascicolo trae origine dalla querela scritta a firma di **FALZEA Bruno**, depositata in data 23.1.2014 presso la Segreteria Penale di questa Procura della Repubblica, ed integrata con memoria del 15/4/2014.

La P.O., già promissaria acquirente di un appartamento realizzato in regime di edilizia convenzionata col comune di Grosseto, in loc. Fosso dei Molini – lotto 9 – per il quale tra il 1991 ed il 1993 aveva versato l'importo di Lire 117.000.000 su un totale di 122.000.000, ritiene di aver subito un ingente danno dalla mancata stipulazione della fideiussione prevista dall'art. 8 della Convenzione del 6.9.91 e conseguente violazione dell'art. 12 della stessa.

In particolare, l'art. 8 della Convenzione del 6.9.91 recita: *" È 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 assicurative corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fidejussione dovrà essere conseguentemente elevato.*

Copia della fidejussione 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 e subordinato alle preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'amministrazione comunale.

Le fidejussione si estinguerà con la stipula del contratto definitivo il quale in ogni caso potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità." quanto sopra 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.

607

La società Biemme Costruzioni veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Grosseto del 5.12.2002, n. 956, vale a dire prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa, cioè prima che venisse assegnato l'alloggio, di cui trattasi al Falzea.
Secondo la P.O. il comune di Grosseto era obbligato ad applicare l'art. 12 della Convenzione del 6.9.91, secondo il quale: *"La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario 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: Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie: 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*."
Secondo FALZEA, il Comune di Grosseto non avrebbe fornito alcuna risposta, tantomeno con il provvedimento del 26.6.2012 con il quale, invece, era esplicitamente chiamato a rispondere.
Altro episodio in violazione dell'art. 12 della convenzione del 6.9.1991 sarebbe stata la corresponsione contestualmente alla stipula del preliminare del 25.10.1991 di Lire 17.000.000 "*in nero*", importo per il quale la Biemme non ha rilasciato fattura, ma soltanto una dichiarazione di ricevuta imputando la cifra a titolo di "cauzione".
Il querelante lamenta condotte penalmente rilevanti a carico del Comune di Grosseto ai sensi degli artt. 323 e 328 c.p. e della Biemme Costruzioni *in concorso* ex art. 110 c.p.

----------oooOooo----------

Considerazioni e conclusioni

Occorre innanzitutto evidenziare che il "caso Falzea" rappresenta una annosa questione nata giuridicamente in ambito civilistico, proseguita altresì in campo amministrativo nonché, per certi versi, già affrontata sotto il profilo penale.

Infatti nel proc. pen. n. **3085/2007**, Bruno FALZEA ha denunciato un funzionario del comune di Grosseto per l'ipotesi di reato ex Art. 323 cp, producendo copia della documentazione posta all'origine della vicenda, costituente tra l'altro l'insieme degli allegati al fascicolo in oggetto, nonché elementi di cui alle trattazioni in sede di ricorso civilistico ed amministrativo.

Nel caso in esame, l'attenzione è principalmente focalizzata sulla fideiussione prevista dall'art. 8 della Convenzione del 6.9.1991 e conseguente presunta violazione dell'art. 12 della stessa.

A fare piena luce sulla questione è intervenuto il T.A.R. per la Toscana che, con la sentenza del 4/5/2015, ha respinto il ricorso 1704 del 2012 chiarendo qualsiasi eventuale dubbio riguardante la fidejussione (Allegato n.1)
«La pretesa del ricorrente alla risoluzione della convenzione appare assolutamente non supportata dalla ricostruzione fattuale e giuridica della fattispecie».

603

FALZEA all'atto del preliminare non pretese il rilascio della fidejussione né il vaglio di congruità e corrispondenza da parte del Comune ma si era «accontentato delle sole garanzie di legge che non prevedevano certamente il rilascio della garanzia», tra l'altro portato a conoscenza del Comune solo il 12 dicembre 1994.
E in questa data «non era più possibile attivare un meccanismo civilistico di garanzia» che doveva essere preventivo al versamento di acconti o caparra, «essendo ormai stato stipulato il contratto preliminare e corrisposto praticamente quasi l'intero prezzo dell'alloggio».
Non sarebbe poi stato da applicare l'obbligo di prestazione della fidejussione «a seguito della scelta negoziale del ricorrente (pienamente legittima per il nostro ordinamento) di non avvalersi della garanzia e di concludere comunque il preliminare.».
«La risoluzione della convenzione in ipotesi di fallimento del concessionaria non è per nulla automatica e vincolata ma è destinata a trovare applicazione solo *qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa e senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione*».
Ma qui il fallimento Biemme è intervenuto dopo: rimanevano soltanto «da perfezionare i trasferimenti definitivi degli alloggi» e il sindaco aveva «congruamente esplicitato le ragioni che portano a ritenere impraticabile la risoluzione della convenzione» come si legge rispettivamente nelle note prot. n. 2945 del 10/1/2012 e n. 73514 del 26//6/2012, che, evidentemente non hanno soddisfatto il FALZEA. (Allegati nr. 2 e 3)

Sempre il T.A.R. ha ritenuto corretta della ricostruzione dei fatti di cui alla richiesta di archiviazione del 29/9/2007 del Proc. pen. n.3085/2007 (Dr. Massimiliano ROSSI) le cui indagini sono state già ampiamente trattate dall'aliquota Carabinieri di questa Sezione di P.G.

In ultimo, va da sé che, per quanto attiene l'importo di Lire 17.000.000 corrisposto "in nero" nel **1991** alla Biemme Costruzioni, attualmente non ricorrano condizioni di procedibilità, essendo ormai prescritta ogni azione di carattere penale oltre che fiscale. (Allegato nr. 4)

Sulla scorta di quanto già presente agli atti, salvo diverso avviso da parte della S.V. Ill.ma, non si è ritenuto necessario escutere Nilo BONFANTE. (Allegato nr. 5)

Per tutto quanto precede, non ravvisandosi nei fatti condotte penalmente rilevanti di cui alle paventate ipotesi di reato ex Artt. 323 e 328 c.p., si rimette il contesto alla S.V. Ill.ma per ogni opportuna valutazione.

Con Osservanza.

SEZIONE P.G. PROC. REPUB. TRIBUNALE BRESCIA

IL RESPONSABILE DI SEZIONE
Mar. Aiutante Giuseppe CASTORI

Allegato n. 1

N. 00714/2015 REG.PROV.COLL.

N. 01704/2012 REG.RIC.

603

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1704 del 2012, proposto da: Bruno Falzea, rappresentato e difeso dall'avv. Caterina Argese, con domicilio eletto presso Segreteria T.A.R. in Firenze, Via Ricasoli 40;

contro

Comune di Grosseto in persona del Sindaco pro Tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Gulina, con domicilio eletto presso Segreteria T.A.R. in Firenze, Via Ricasoli 40;

nei confronti di

Curatela del Fallimento della "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.", non costituita in giudizio;

per l'annullamento

- del provvedimento del Comune di Grosseto prot. n. 73514 del 26.6.2012-Settore Tributi, Patrimonio e provveditorato conosciuto in data 28.6.2012 a seguito di invio di lettera raccomandata a.r.,con il quale il Comune di Grosseto non procedeva all' accoglimento della richiesta di revocare e/risolvere la Convenzione del 6.9.91 stipulata tra la Biemme Costruzioni snc ed il Comune di Grosseto on al quale la società costruttrice era divenuta assegnataria e concessionaria del diritto di superficie del lotto n.9 del comprensorio PEEP-Fosso dei Molini in Grosseto e di assegnare in proprietà a Bruno Falzea

l'alloggio di cui era divenuto promissario acquirente a seguito di stipula di contratto preliminare con la Biemme Costruzioni del 25.10.91 e dal medesimo già pagato;

- di tutti gli atti presupposti, preparatori, connessii e consequenziali, ancorché non conosciuti, in particolare del provvedimento del Comune di Grosseto del 10.01.2012 n. prot.2945;

- nonché per la condanna al risarcimento del danno, in forma specifica e per equivalente, arrecato dal Comune di Grosseto in danno del ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Grosseto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 aprile 2015 il dott. Luigi Viola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 per Notaio Marchio di Grosseto, il Comune di Grosseto concedeva alla "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.", ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 l. 22 ottobre 1971 n. 865, il diritto di superficie sul lotto n. 9 del Piano di edilizia economica e popolare in località Fosso dei Molini; in data 25 ottobre 1991, il Sig. Bruno Falzea stipulava, con la "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.", un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto uno degli alloggi (precisamente, quello sito al primo piano, scala "D", interno 1) realizzati sull'area in discorso, in esecuzione della convenzione.

Tra le parti interveniva una complessa vicenda civilistica relativa al definitivo trasferimento dell'immobile ed al pagamento del prezzo e il Sig. Bruno Falzea conveniva in giudizio la "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.", avanti al Tribunale di Grosseto; in corso di causa, interveniva in giudizio il fallimento

(dichiarato con sentenza 11 dicembre 2002 n. 956 del Tribunale Grosseto, sez. fallimentare) della "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.".

611

Con sentenza 25 luglio 2005 n. 692, il G.O.A. del Tribunale di Grosseto accoglieva l'azione proposta dal Sig. Bruno Falzea e disponeva, ex art. 2932 c.c., il definitivo trasferimento dell'immobile in discorso al ricorrente; la sentenza era però riformata dalla Corte d'Appello di Firenze, con la sentenza 22 maggio 2009 R.G. 2249, impugnata dal ricorrente in Corte di cassazione, con ricorso ancora pendente.

In data 18 maggio 2012, il ricorrente indirizzava al Comune di Grosseto istanza ex l. 241 del 1990 (acquisita al protocollo dell'ente, al n° 57508), avente ad oggetto la risoluzione della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, ai sensi degli artt. 8 e 12 dell'atto di convenzionamento ed il successivo ritrasferimento (prospettato dal ricorrente come dovuto) allo stesso dell'alloggio.

L'istanza era riscontrata con la nota 26 giugno 2012 n. 7354 del Responsabile del Settore Tributi, Patrimonio e Provveditorato del Comune di Grosseto che, a sua volta, richiamava, in funzione motivazionale del provvedimento, la precedente nota 9 gennaio 2012 n. 2945, resa dal Sindaco di Grosseto, in risposta ad interrogazione di un Consigliere comunale.

Gli atti da ultimo richiamati erano impugnati dal ricorrente per: 1) violazione artt. 8 e 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 e dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971 n. 865; 2) sempre in relazione alla violazione degli artt. 8 e 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, eccesso di potere per carenza di motivazione e di istruttoria, travisamento dei fatti e carenza di azione amministrativa; 3) in relazione alla violazione dell'art. 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, eccesso di potere per carenza di motivazione e di istruttoria, travisamento dei fatti e carenza di azione amministrativa; 4) in relazione al richiamo dei pregressi procedimenti amministrativi, eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento dei fatti, inopportunità e carenza di azione amministrativa; con il ricorso, erano altresì richieste la condanna del

Comune di Grosseto ad assegnare in proprietà l'alloggio conteso e al risarcimento dei danni psichici, esistenziali ed alla vita di relazione sofferti dal ricorrente, quantificati nella misura di € 30.000,00 o nella diversa somma ritenuta di giustizia dal Giudicante, il tutto maggiorato di interessi e rivalutazione. 612

Si costituiva in giudizio il Comune di Grosseto, controdeducendo sul merito del ricorso e formulando eccezioni preliminari di difetto di giurisdizione del Giudice amministrativo nei confronti dell'A.G.O. ed inammissibilità del ricorso.

In data 10 dicembre 2014, si costituiva in giudizio, in sostituzione degli avv. Claudio Defilippi e Deborah Cianfanelli, l'avv. Caterina Argese, che chiedeva un differimento dell'udienza; alla pubblica udienza del 16 aprile 2015 il ricorso passava quindi in decisione.

L'assoluta infondatezza meritale del ricorso permette di prescindere dall'esame delle eccezioni preliminari sollevate dalla difesa del Comune di Grosseto, sopra richiamate e dall'ultima eccezione, relativa alla tardività della documentazione e delle memorie depositate, a seguito del rinvio dell'udienza di discussione del ricorso, già fissata al 18 dicembre 2014.

La pretesa del ricorrente alla risoluzione della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, per violazione degli artt. 8 e 12 dell'atto di convenzionamento (passaggio logico indispensabile per poter pervenire al successivo ritrasferimento dell'alloggio, prospettato dal ricorrente come obbligatorio) appare, infatti, assolutamente non supportata dalla ricostruzione fattuale e giuridica della fattispecie.

L'art. 8 della convenzione concessiva del diritto di superficie 6 settembre 1991 Rep. n° 691 prevedeva come garanzia aggiuntiva (del tutto, esattamente, la difesa dell'Amministrazione comunale di Grosseto rileva, infatti, come si trattasse di garanzia non imposta, all'epoca di redazione della convenzione, dalla normativa) del promissario acquirente degli alloggi da realizzarsi

sull'area, la prestazione, da parte del concessionario, di una fideiussione, valevole fino alla stipulazione del contratto definitivo e soggetta alla <<preventiva approvazione…… da parte dell'amministrazione comunale>>. 613

Al momento della stipulazione (in data 25 ottobre 1991) del contratto preliminare di compravendita dell'alloggio con la "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.", il Sig. Bruno Falzea non ha però preteso il rilascio della detta fideiussione, né tanto meno il preventivo vaglio di <<congruità e corrispondenza alla…convenzione>> da parte dell'Amministrazione comunale, ma si è accontentato (art. 5 del contratto) delle sole <<garanzie di legge>> che non prevedevano certamente il rilascio della garanzia; per di più, il mancato rilascio della garanzia risulta portato a conoscenza dell'Amministrazione comunale solo in data 12 dicembre 1994.

La ricostruzione fattuale sopra richiamata porta a ritenere insussistente, nella fattispecie, la violazione dell'art. 8 della convenzione concessiva del diritto di superficie 6 settembre 1991 Rep. n° 691, in quanto:

a) essendo stato richiesto l'intervento dell'Amministrazione comunale di Grosseto solo in data 12 dicembre 1994, non era più possibile attivare un meccanismo civilistico di garanzia che era espressamente qualificato come preventivo al <<versamento di acconti e/o caparra>> e che, quindi non poteva più operare, essendo stato ormai stipulato il contratto preliminare e corrisposto praticamente quasi l'intero prezzo dell'alloggio (come precisato in ricorso dal ricorrente);

b) la stessa natura civilistica della garanzia porta a ritenere inoperante l'obbligo di rilascio della fideiussione, nel caso in cui il ricorrente abbia liberamente concluso un contratto preliminare, non richiedendo la garanzia supplementare, ma solo le garanzie di legge; in buona sostanza, l'inoperatività dell'obbligo di prestazione della fideiussione non appare quindi operativo nella fattispecie, non per violazioni della convenzione da parte dell'Amministrazione comunale di Grosseto, ma a seguito della scelta negoziale del ricorrente (pienamente

legittima per il nostro ordinamento) di non avvalersi della garanzia e di concludere comunque il preliminare.

Per quello che riguarda la violazione dell'art. 12, n. 5 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 (che prevede la possibile risoluzione della convenzione nell'ipotesi di fallimento del concessionario), la Sezione ritiene del tutto corretta la ricostruzione della fattispecie contenuta nella richiesta di archiviazione 29 settembre 2007 presentata dalla Procura della Repubblica di Grosseto nel procedimento penale instaurato a carico di uno dei funzionari incaricati di seguire la pratica (doc. n. 37 del deposito di parte ricorrente).

Contrariamente a quanto prospettato da parte ricorrente, la risoluzione della convenzione in ipotesi di fallimento del concessionario prevista dall'art. 12, n. 5 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 non è per nulla "automatica" e vincolata, ma è destinata a trovare applicazione solo <<qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa...(e) senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione>>.

Nel caso di specie, il fallimento è intervenuto quando l'intervento (almeno la parte che riguarda il ricorrente e che è documentata in atti di causa) era stato ormai realizzato e risultavano da perfezionare solo i trasferimenti definitivi degli alloggi e comunque il Comune di Grosseto ha congruamente esplicitato (nella nota 9 gennaio 2012 n. 2945 del Sindaco, richiamata dalla nota 26 giugno 2012 n. 7354, resa in riscontro dell'istanza-diffida presentata dal ricorrente) le ragioni (necessità di corrispondere al fallimento i costi di costruzione rivalutati) che portano a ritenere impraticabile la risoluzione della convenzione; rispetto a tali ragioni, il ricorrente si è poi limitato a generiche contestazioni che non inficiano la legittimità delle ragioni poste a base del diniego e che si limitano, in buona sostanza, a richiamare le differenti valutazioni operate da altra Amministrazione comunale in altro contesto.

Del resto, l'intervento di un provvedimento di risoluzione della convenzione

arrecherebbe probabilmente più male che bene al ricorrente, non essendo per nulla indiscusso il diritto al ritrasferimento del bene ed essendo ancora più problematico il trasferimento all'Amministrazione comunale della quota parte di prezzo pagata al concessionario ormai fallito. 615

In definitiva, le censure relative alla risoluzione della convenzione devono essere rigettate; il rigetto delle dette censure esime poi la Sezione dall'esame approfondito delle censure formulate con riferimento al presunto obbligo di ritrasferimento del bene al ricorrente.

Quanto sopra rilevato in ordine all'imputabilità allo stesso ricorrente della scelta di non avvalersi della fideiussione di cui alla convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 ed all'infondatezza delle censure proposte dal Sig. Falzea importa poi il rigetto anche dell'azione risarcitoria, comunque genericamente articolata.

La particolarità della vicenda permette poi di procedere alla compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge, come da motivazione.

Compensa le spese di giudizio tra le parti.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 16 aprile 2015 con l'intervento dei magistrati:

Saverio Romano, Presidente
Eleonora Di Santo, Consigliere
Luigi Viola, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE **IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA
Il 04/05/2015
IL SEGRETARIO
(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

Allegato n. 2

75
537
6.6

Comune di Grosseto

SETTORE TRIBUTI, PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

Amministrazione Comunale di Grosseto
Protocollo num. 73511
del: 26/06/12
Classificazione: VII 4.0

Grosseto, lì 26.06.2012

RACCOMANDATA A.R.

Studio Legale
Avv.to Defilippi Claudio
Via Severino Ferrari, n. 4
19124 LA SPEZIA

p.c. Servizio Affari Legali
Avv.to Susanna Cruciani
SEDE

"

Studio Legale
Avv.to U. Gulina
Via Senese, n. 61
58100 GROSSETO

OGGETTO: Bruno Falzea – Comune di Grosseto - Istanza ex-art. 241/90 e successive modificazioni.

Si fa seguito e riferimento alla istanza ex-legge 241/90 e s.m.i., di pari oggetto, trasmessa dall'Avv.to Claudio Defilippi dello Studio legale in indirizzo, in nome e per conto del Suo assistito Sig. Bruno Falzea, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Comunale al n. 57508 in data 18.05.2012 con la quale si richiede l'attivazione di procedure finalizzate al trasferimento in proprietà al sunnominato Bruno Falzea dell'alloggio di edilizia agevolata/convenzionata edificato nell'area P.E.E.P. Fosso dei Molini dall'allora Ditta "Biemme Costruzioni snc", la cui complessa vicenda è stata ampiamente ricostruita dall'Ente nel documento prot. n. 2945 in data 10.01.2012, che ad ogni buon conto, si ritiene utile allegare alla presente comunicazione.

Si richiama, altresì, la comunicazione di questa Amministrazione Comunale prot. n. 67384 in data 12.06.2012, inviata anche al succitato Studio Legale, con la quale abbiamo richiesto all'Avv.to Umberto Gulina, difensore dell'Ente nella causa in argomento, supporto ai fini di riscontro e replica alla predetta istanza.

Valutato quanto in esame:

-si osserva che dalla richiesta prot. n. 57508 del 18.05.2012 summenzionata, non emergono elementi nuovi od ulteriori rispetto a quelli ben noti sui quali è incentrata la questione come sopra trattata;

-si ribadisce la posizione dell'Ente come esplicitata nel documento prot. n. 2945 del 10.01.2012;

-si dispone il non doversi procedere all'accoglimento della richiesta.

Distinti saluti

TRIBUTI-PATRIMONIO * COMUNE DI GROSSETO *

Il Dirigente del Settore
Tributi, Patrimonio e Provveditorato
(Dr. Nazario Festeggiato)

Allegato n. 3

536
617

Comune di Grosseto
Il Sindaco

Amministrazione Comunale di Grosseto
Protocollo num. 2845
del: 10/01/2012
Classificazione: I/3/0

Grosseto, lì 09.01.2012

AL CONSIGLIERE COMUNALE
Avv.to Fabrizio Rossi

p.c. Al PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE
Sig. Paolo Lecci

LORO SEDI

OGGETTO: Sig. Bruno Falzea – RISPOSTA SCRITTA AD INTERROGAZIONE -

In riscontro alla Sua prot. n. 134606 in data 05.12.2011 con la quale interviene sulla questione chiedendo di conoscere se nell'attualità sussistono le condizioni per pervenire ad una positiva conclusione nei riguardi del sig. Falzea si rappresenta la posizione della Amministrazione alla luce del contenzioso pendente, previa ricostruzione dei fatti.

La complessa vicenda risale all'anno 1991 allorquando, mediante convenzione stipulata in data 06.09.1991, rep.rio n. 691, ai rogiti notaio Dr. Marchio di Grosseto, il Comune di Grosseto concesse in diritto di superficie – ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/71 – il lotto n. 9 del Piano di Edilizia Economica e Popolare in loc. Fosso dei Molini, (Grosseto), di proprietà comunale, alla "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.".

Beneficiando delle agevolazioni creditizie previste dalla legge, la summenzionata Società procedette alla realizzazione di un intervento edificatorio di n. 16 alloggi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata, attivando relativi rapporti di cessione degli stessi con soggetti acquirenti, fra cui il sig. Falzea.

In data 12 dicembre 1994, il succitato sig. Falzea invitò il Comune di Grosseto "a voler fornire ogni chiarimento e delucidazione in ordine all'effettiva prestazione, da parte della Biemme Costruzioni s.n.c., delle fideiussioni" di cui al citato art. 8 della convenzione.

L'Amministrazione si attivò con proprie note (prot. n. 92979 del 27.12.94, diretta alla Biemme Costruzioni; prot. n. 92980, dello stesso giorno, e ancora prot. n. 45775 del 02.06.95, diretta al Falzea), a seguito delle quali risultò non essere stata prestata garanzia fidejussoria dalla ditta concessionaria.

Riguardo a tale aspetto, l'Amministrazione Comunale ha sempre chiarito di aver predisposto tale cautela (non per obbligo di legge, ma ai soli fini della funzione sociale del P.E.E.P.) affinchè coloro che

acquistano o promettono di acquistare un appartamento siano tutelati da eventi imprevisti, attesa anche la loro condizione economica, tanto più che il singolo promittente non avrebbe forza precontrattuale per imporre una garanzia del genere. Trattasi, quindi, di garanzia posta nell'esclusivo interesse dell'acquirente, al quale compete richiederla al concessionario, al momento e solo nel caso in cui pervenga con quest'ultimo alla stipula di un contratto preliminare di vendita - (atto privato - eventuale - intercorrente tra le sole due parti contraenti tale negozio giuridico).

Questa clausola è stata ricondotta ad un "contratto a favore di terzi" valido "qualora lo stipulante vi abbia interesse" (art. 1411 codice civile), ma che non esplica efficacia - tanto da poter essere modificato o revocato - "finchè il terzo interessato non abbia dichiarato di volerne profittare". Si cita, al riguardo, la sentenza n. 2020 del 1952 della Corte di Cassazione, alla quale viene fatto espresso rinvio.

Nel caso in questione, il sig. Falzea ha richiesto la fidejussione quando l'opera era stata realizzata ed il suo investimento assicurato; quando, quindi, non sussisteva più il rischio di inadempimento per mancata realizzazione dell'opera da parte della "Biemme Costruzioni snc", dimostrandosi, quindi, essere tardiva.

Inutili, si sono pertanto dimostrate le richieste in tal senso avanzate dalla Amministrazione Comunale alla Impresa, volte a recuperare una situazione così determinatasi e che avrebbero potuto diversamente risultare qualora il sig. Falzea si fosse avvalso della suddetta garanzia in tempo debito e in tempo debito ne fosse stata data comunicazione all'Ente.

Tale posizione, risulta esplicitata in apposito parere rimesso dal Legale incaricato dalla Amministrazione Comunale, fatto proprio in nota prot. n. 55526 in data 05.06.1998 dall'allora Dirigente del Servizio.

Inoltre, per quanto attiene ad ulteriore aspetto inerente alla determinazione del prezzo di vendita dell'appartamento, numerose richieste pervennero all'Amministrazione Comunale da parte del sig. Falzea, anche per il tramite del suo legale: (informazioni sul prezzo medio base ex convenzione e sui criteri di adeguamento, sulla pertinenza di aree di servizio comuni od esclusive (20.09.95; risposta con prot. 79506 del 21.10.95); sulle superfici convenzionale e complessiva e sulla correzione del prezzo (20.06.96; risposta prot. n. 132670 del 30.06.96); sulla abitabilità e conformità al progetto di locali di servizio, nonché sulla conformità della consistenza del parcheggio e delle aree di manovra (27.09.96 e 22.11.96).

In data 04.10.1996, l'Amministrazione Comunale provvide ad inviare al sig. Falzea copia degli atti deliberativi afferenti alla modifica della convenzione (rideterminazione degli oneri di urbanizzazione e del prezzo di cessione alloggi) e contestualmente, attesa la complessità delle altre richieste, lo informava degli accertamenti tecnici disposti, invitandolo a produrre una perizia giurata di consistenza (prot. n. 102757).

In data 02.12.1996 (prot. n. 124426), il sig. Falzea - che non aveva prodotto la perizia richiesta - venne informato degli esiti degli accertamenti: come di seguito: "il progetto presentato è conforme alle normative di zona del P.E.E.P. in loc. Fosso dei Molini, ad eccezione del calcolo dei posti auto e spazi di manovra che risulta errato, in quanto sono stati in esso inseriti alcuni spazi di manovra ricadenti, invece, su area di proprietà dell'Amministrazione comunale. Tale difformità dovrà pertanto essere corretta (...) in modo tale che la superficie possa essere ricavata all'interno dell'area concessa in diritto di superficie all'impresa Biemme Costruzioni (...)".

Successivamente, questa Amministrazione, vista la complessità della vicenda, alla luce di tutti gli esposti del Falzea, diretti anche alla Regione Toscana, alla Prefettura di Grosseto, al Ministero dei LL.PP. e alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, conferì apposito incarico esterno per l'acquisizione di approfondita consulenza giuridica (decisione della G.M. in data 31.07.97 e decreto dir. 01.10.97 n.1030).

Il relativo parere, redatto in data 22.05.1998, venne fatto proprio dall'Ente con l'atto dirigenziale prot. n. 55526 del 05.06.1998 succitato ed indirizzato al difensore civico del Comune di Grosseto ed agli

Avvocati difensori delle parti contraenti. In linea di massima può così riassumersi ai seguenti punti 1) e 2):

538

613

1) alla luce delle domande e degli esposti prodotti dal sig. Falzea, sono dallo stesso contestati i seguenti punti:
a) la "consistenza materiale" del proprio appartamento, così come ottenuta sommando alla superficie di uso esclusivo, quelle di uso comune operate con gli appositi coefficienti;
b) il prezzo - rettificato - per metro quadrato, ulteriore coefficiente da combinarsi al valore *sub* a) per ottenere il corrispettivo complessivo dovuto dal Falzea;
c) l'adeguamento dello stesso agli indici Istat relativi all'aumento rilevato dei costi di costruzione (da non applicarsi alle somme corrisposte prima del rilevamento di aumento);
d) l'imputazione a determinati titoli delle somme corrisposte in funzione dell'avanzamento dei lavori;
e) la non prestazione, da parte della Biemme Costruzioni, della garanzia fideiussoria per quanto dal Falzea pagato prima della consegna dell'opera realizzata, garanzia prevista all'art. 8 della citata convenzione a rogito notaio Marchio.

2) Quanto lamentato dal sig. Falzea non doveva riguardare il Comune che ha predisposto le condizioni preventivamente necessarie per la realizzazione dell'insediamento abitativo, ma soltanto la Biemme Costruzioni, che materialmente ha realizzato gli alloggi. L'Amministrazione ha fatto quanto le competeva per realizzare il P.E.E.P e così perseguire una delle sue più importanti finalità. Sul filone pubblicistico dell'attività amministrativa si è innestato un elemento esecutivo di natura privatistica, e quindi, insistendo le censure del sig. Falzea su aspetti riferibili alla materiale esecuzione dell'opera, ogni eventuale controversia in proposito doveva riguardare soltanto i contraenti finali.

Con l'intervenuto fallimento della "Biemme Costruzioni snc" (dichiarato con sentenza del Tribunale di Grosseto il 25.07.2005), la posizione del sig. Falzea si è ulteriormente aggravata, in quanto, non avendo conseguito la proprietà (superficiaria) dell'immobile per la mancata sottoscrizione della relativa compravendita, si è trovato di fatto assoggettato, oltre che agli effetti della procedura fallimentare ed ai rischi ad essa connessi (perdita del relativo alloggio), all'esercizio del potere di scioglimento del contratto preliminare da parte del Curatore del fallimento.

In conseguenza di tale situazione pregiudizievole, il sig. Falzea ha richiesto al Comune di Grosseto di provvedere alla risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie per violazione delle norme convenzionali da parte della impresa concessionaria a seguito della mancata prestazione della polizza fidejussoria a garanzia dell'integrale realizzazione dell'opera.

La controversia giudiziale relativa alla posizione del sig. Falzea è stata caratterizzata da una serie di vicende che hanno avuto esito favorevole per il Comune di Grosseto. Il T.A.R. Toscana ha deciso i primi due ricorsi proposti dal sig. Falzea (n. 2824/98 e n. 2555/00) riunendoli e respingendoli con la sentenza n. 3396/02. L'appello del sig. Falzea al Consiglio di Stato avverso sentenza T.A.R. Toscana n. 3396 del 2002 è stato anch'esso deciso con la sentenza di rigetto n. 1968/2007. Da ultimo, l'Ente si è dovuto costituire resistendo al ricorso n. 17207/08 promosso dal sig. Falzea dinanzi alla Corte di Cassazione il 21.06.2008, per l'annullamento della sentenza n. 1968/2007 del Consiglio di Stato. La Suprema Corte, con sentenza n. 368/2009, ne ha dichiarata l'inammissibilità, rigettando il ricorso del sig. Falzea.

Il terzo ricorso n. 1177/2002 proposto al T.A.R. Toscana dal sig. Falzea per l'annullamento della nota 21.02.2002 prot. n. 19494 dell'Ufficio Casa del Comune avente ad oggetto la trasmissione di notizie al Tribunale di Grosseto, nella causa n. 1448/94 R.G., in relazione al contenzioso Falzea/"Biemme Costruzioni snc", è stato posto in discussione nell'udienza del 06.05.2010.

Anche questo ricorso è stato respinto in virtù dei criteri giuridici dei primi due, cioè per il difetto della giurisdizione (sentenza n. 3094/2010). Il sig. Falzea ha proposto appello al Consiglio di Stato con ricorso notificato l' 8 novembre 2011.

Nel frattempo dal 1994 era in corso la causa civile promossa dal sig. Falzea contro la Impresa "Biemme Costruzioni s.n.c." per ottenere dal Tribunale di Grosseto la sentenza che tiene luogo del contratto in esecuzione del contratto preliminare. Tale causa è stata conclusa nel 2005 con sentenza n. 602: il Tribunale ha riconosciuto il diritto del sig. Falzea, ma lo ha condizionato al pagamento del saldo del prezzo pari a € 8.407,00= (va notato che il prezzo è stato determinato dal Giudice secondo i criteri sostenuti dal sig. Falzea). Nelle more della causa era fallita l'Impresa ed il Curatore fallimentare ha fatto appello ottenendo dalla Corte di Firenze nel maggio 2009 l'annullamento di tale sentenza circa il diritto all'alloggio. La questione è tuttora aperta avendo il sig. Falzea fatto ricorso in Corte di Cassazione.

Né va taciuta la iniziativa del sig. Falzea avanti alla Procura della Repubblica con una denuncia che ravvisava elementi di reato e identificava la responsabilità personale di un funzionario comunale. Il tutto venne discusso avanti al GIP di Grosseto in udienza preliminare, con la costituzione di parte civile del sig. Falzea, con esito, però, a lui sfavorevole in quanto il funzionario venne scagionato dal GIP Dr. Molino su conforme richiesta del P.M. Dr. Rossi.

Nella procedura, si è aggiunto l'esposto del sig. Falzea al Difensore Civico della Toscana il quale, con nota 30.05.2008 (prot. n. 70074 del 04.06.2008) ha chiesto chiarimenti al fine di verificare ogni possibile iniziativa che possa salvaguardare l'interesse patrimoniale del Comune e nel contempo evitare un danno ingiusto all'acquirente dell'alloggio.

Il Difensore Civico Regionale ha voluto conoscere tutti gli aspetti della questione ed a seguito di tale autorevole intervento si è tenuta in data 21.09.2009 riunione in Grosseto, presente l'Avv. Di Bernardo dell'Ufficio D.C.R., con il sig. Falzea assistito da due suoi legali, nella quale, fermi tutti i procedimenti giudiziari e le sentenze, si è cercato di fare il punto della questione, rilevando la opportunità di coinvolgere la Curatela del fallimento della "Biemme Costruzioni s.n.c." al fine di capire gli eventuali sbocchi.

Il punto, verificato poi con numerosi incontri tra i legali, riunioni comunali e con il Curatore, è rimasto inalterato.

Il Curatore non intende revocare la sua decisione, presa con il consenso del Giudice Delegato, di sciogliere il contratto preliminare; egli attende la decisione della Corte di Cassazione al cui testo si atterrà. Se la Corte rigetterà il ricorso del sig. Falzea, l'alloggio sarà messo in vendita ai sensi della L. Fall. ed al sig. Falzea sarà riconosciuto in moneta fallimentare l'importo da lui pagato alla "Biemme Costruzioni s.n.c.". Sull'alloggio, comunque, grava l'ipoteca della B.N.L. per il mutuo originariamente concesso alla "Biemme Costruzioni s.n.c." (€ 33.251,00=).

Nel caso che il Comune possa revocare l'assegnazione della porzione di area relativa all'alloggio, si troverebbe a dover pagare al Fallimento la somma pari ai costi rivalutati di costruzione sopportati dalla "Biemme Costruzioni s.n.c" ottenendo quindi l'alloggio gravato dalla ipoteca. Dopo di che l'assegnerebbe al sig. Falzea, che comunque la dovrebbe pagare. Ma il Comune ritiene di non poter assumere tali onerosi obblighi in quanto nulla deve: la crisi non è nata dalla mancanza della fidejussione, ma è nata dal mancato saldo, come accertato in sede giudiziaria; ma tale inadempimento non era certo coperto dalla fidejussione.

Per il Curatore del fallimento esistono poi altre questioni con la B.N.L. che complicano la gestione fallimentare e lo consigliano attendere l'esito della Corte di Cassazione.

A questo punto si è giunti proseguendo le riunioni innumerevoli con i legali del sig. Falzea (si usa il plurale poiché ad assistere il sig. Falzea si sono succeduti oltre una diecina di avvocati) e con il Curatore. Nel 2010 si sono avuti anche una nuova interrogazione da parte di due Consiglieri Comunali ed anche un intervento del Prefetto di Grosseto: ad essi sono stati forniti i chiarimenti del caso.

Da ultimo è stata fatta una nuova riunione convocata per il 25.11.2011 dall'Assessore al ramo, alla presenza degli Uffici competenti della Amministrazione, del Legale esterno incaricato della difesa dell'Ente a

partire dal 1996 e del Curatore Fallimentare della Impresa "Biemme Costruzioni s.n.c."; dopo aver ripercorso le problematiche che hanno caratterizzato la vicenda, alla luce degli ultimi aggiornamenti, è stato confermato l'interesse dell'Ente a costituirsi in questo ulteriore giudizio promosso dal sig. Bruno Falzea, in quanto:

540

621

A) la posizione del Comune rimane quella di cui alla nota in data 05.06.1998 prot. n. 55526 del Dirigente del Servizio, ove si assume che la clausola della convenzione circa il rilascio della fidejussione a garanzia dell'acquirente ha natura civile (e non amministrativa) per cui, come 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 s.n.c." 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, presupposti per la revoca dell'assegnazione originaria alla "Biemme Costruzioni s.n.c.";

B) la posizione del Curatore fallimentare (il quale attende il pronunciamento sul ricorso del sig. Falzea alla 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, ragioni o presupposti per accedere alla richiesta del sig. Bruno Falzea.

Con i migliori saluti

IL SINDACO
(Dr. Emilio Bonifazi)

Allegato n. 4

13

145

622

DICHIARAZIONE DI RICEVUTA

Si dichiara di avere ricevuto in data odierna dal Sig. Falzea Bruno la somma di Lire 17.000.000 (diciassettemilioni) a titolo di cauzione e salvo conguaglio per la differenza di prezzo dell'alloggio come risulterà dall'applicazione dei parametri e del prezzo/mq. stabiliti con la Convenzione stipulata con il Comune di Grosseto debitatamente aggiornati alla data di stipula della Convenzione stessa come previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Per l'aggiornamento del prezzo si rende necessaria l'acquisizione dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali al Settembre 1991 non disponibili alla data odierna.

Il calcolo finale della differenza complessiva rispetto al prezzo indicato nel preliminare sottoscritto dalle parti in data odierna sarà eseguito e fatturato con le altre spese previste a carico all'atto del trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Grosseto, 25 Ottobre 1991

In fede

Diemme COSTRUZIONI S.p.A.
L'Amministratore

Allegato n. 5

623

Bonfante Nilo scrive:

28 agosto 2009 alle 21:18

Nilo Bonfante rilascia questa testimonianza:

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.
Nilo Bonfante.

591
624