

Raccomandata A.R.

Al Comune di Grosseto

Ufficio Affari Giuridici e Legali  
Alla c. a. dell'avv. Umberto Gulina  
Piazza Duomo n° 1

e p.c. Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica  
Alla c. a. dell'ass. Luigi Colomba  
Via Saffi n° 17

Oggetto: Falzea/Biemme, Comune. Richiesta attestazioni del G.O.A. - dott. Gualtiero Gualtieri ai verbali di udienza del 09/04/2001 notificato in data 14/05/2001 e del 15/10/2001 notificato in data 24/10/2001.

Ti scrivo per farTi presente che il sig. Bruno Falzea mi ha riferito di averTi incontrato il giorno 13/07/2001 e di averTi chiesto la cortesia di fissargli un appuntamento affinché potesse illustrarTi alcuni aspetti utili al fine del rilascio corretto delle attestazioni in oggetto.

Tu ti dimostrasti favorevole e gli facesti presente che, essendo ormai in periodo pre-feriale, ed avendo tempo fino al 30/09/2001, era preferibile che Ti contattasse il 20/08/2001, giorno in cui prevedevi, anche se saltuariamente, il Tuo rientro dopo la pausa estiva. Inoltre lo rassicuravi, facendogli capire che le stesse attestazioni non sarebbero state rilasciate se non in Tua presenza.

Qualche giorno dopo il 20 di Agosto, il mio cliente contattava il Tuo studio, ma una signora gli rispondeva che Tu saresti rientrato al lavoro l'11/09/2001, al che il sig. Bruno Falzea menzionava l'impegno assunto, quindi chiedeva alla stessa signora la cortesia, appena avrebbe avuto l'occasione di vederTi o sentirTi telefonicamente, di informarTi, inoltre faceva presente che avrebbe ritelefonato nei giorni successivi per avere conferma sulla Tua disponibilità.

Nei giorni seguenti ricontattava il Tuo studio e sempre una signora gli ripeteva quanto già detto la prima volta, facendo presente inoltre alcuni impegni che Tu avevi a Firenze.

A questo punto il sig. Falzea, non avendo potuto parlare con Te ed essendo ormai prossimo alla scadenza il termine per il rilascio delle attestazioni, il 07/09/01 si recava presso l'Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica per parlare con la dott.ssa Cinzia Ginanneschi e sapere a che punto fosse l'istruttoria relativa alla richiesta delle attestazioni.

Durante la lunga e stressante conversazione con la dott.ssa Ginanneschi, dalla quale si deduceva che le erano stati inculcati concetti errati, il Falzea veniva a sapere che era stata già data risposta e trasmessa all'Ufficio Affari Giuridici e Legali il giorno 04/09/01 prot. n° 91371. La dott.ssa Ginanneschi faceva inoltre presente che le attestazioni si basavano su quanto dichiarato dal progettista nel Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.).

Il Falzea replicava che lo stesso Q.T.E. è errato e fu fatto presente anche dai suoi Consulenti di parte nelle perizie giurate, ma a tal riguardo la dott.ssa Ginanneschi precisava che la richiesta relativa alla presentazione di una perizia giurata avanzata dall'Amministrazione Comunale con nota prot. n° 102757 del 04/10/1996 non era stata ottemperata dal Falzea. Tal cosa non risponde assolutamente al vero, infatti questi riferiva che **con raccomandata a.r. del 07/05/1998 indirizzata al Difensore Civico e p.c. all'Ufficio Legale ed all'Ufficio Urbanistica, aveva trasmesso in allegato (n° 9) la perizia giurata dei suoi Consulenti.**

La dott.ssa Ginanneschi, anche davanti a chiarimenti elementari, si trincerava dicendo che gli stessi riguardavano aspetti tecnici di cui Lei non è competente.

Il giorno 06/09/2001 la mia segretaria estraeva presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto copia dell'attestazione depositata il giorno 05/09/2001.

La stessa attestazione, come già in parte fatto presente dal sottoscritto con raccomandata a.r. del 17/09/2001, è incongrua ed inesatta e riguarda soprattutto aspetti tecnici che possono meglio essere chiariti a voce.

Il sig. Falzea il giorno 03/10/2001 si recava dall'assessore dott. Luigi Colomba per chiedergli la possibilità di parlare con il funzionario responsabile tecnico geom. Franco Fantoni alla presenza della dott.ssa Ginanneschi e della Tua, in qualità di responsabile dell'Ufficio Affari Giuridici e Legali, nonché incaricato a difendere il Comune di Grosseto relativamente ai due ricorsi presentati al T.A.R. della Toscana dal sottoscritto nel mese di luglio 1998 e dall'avv. Eugenio Dalli Cardillo nel mese di settembre 2000. L'assessore Colomba si attivava in merito al problema contattando in un primo momento la dott.ssa Ginanneschi e successivamente l'arch. Marco De Bianchi direttore dell'Ufficio Urbanistica tramite il quale fissava un appuntamento al sig. Bruno Falzea con il geom. Fantoni per il giorno 04/10/01, alle ore 16,00.

In tale data il sig. Falzea, per rispettare l'impegno preso, si assentava, con un permesso, dall'Ufficio presso il quale presta servizio e, in compagnia di uno dei suoi Consulenti Tecnici ing. Sarino Luppino, si recava all'appuntamento. Dopo un'attesa di circa un'ora, i due venivano ricevuti dal geom. Fantoni al quale facevano notare alcuni errori contenuti nell'attestazione rilasciata dal Comune e fornivano dei chiarimenti in merito. Ma non essendo stato sufficiente il tempo offerto dal geom. Fantoni, anche per l'orario di chiusura dell'Ufficio, lo stesso li rinviava alle ore 10,00 del giorno 09/10/2001. **Però il giorno 8 comunicava telefonicamente al sig. Falzea disdetta dell'appuntamento per intervenute direttive da parte dell'arch. De Bianchi e dell'avv. Gulina, i quali, essendo in corso un contenzioso fra il Comune ed il Falzea, non ritenevano possibile tale incontro.**

Il giorno 9, per l'orario stabilito, il sig. Falzea, sempre ricorrendo ad un permesso di assentarsi dall'ufficio, si recava in compagnia dell'ing. Luppino presso l'Ufficio Urbanistica e manifestava all'arch. De Bianchi il suo disappunto per la decisione adottata in quanto non dovevano e non potevano essergli negate possibilità di fornire chiarimenti e documentazioni, quali la perizia giurata già trasmessa in allegato alla raccomandata a.r. del 07/05/98 ed in allegato (n° 8) alla raccomandata a. r. del 23/05/2001 che anche il geom. Fantoni dichiarava di non avere mai ricevuto, unitamente alla nutrita documentazione presentata dal e per conto del sig. Falzea; faceva altresì presente che l'esistenza di un contenzioso era una ragione maggiore per cercare di far luce sui punti relativi a questo e giungere ad un possibile equo risultato di comune accordo.

L'arch. De Bianchi adduceva altri motivi sull'impossibilità dell'incontro quali la non volontà di rilascio di documentazione o certificazione al Falzea, che invece ribadiva che il motivo dell'incontro aveva il solo scopo di fornire tutti gli elementi utili e necessari per rettificare la precedente attestazione e rilasciarla al Giudice con criteri corretti. A tal punto, l'arch. De Bianchi si dimostrava favorevole ad un incontro congiunto alla presenza dei rispettivi legali e tecnici del Comune e del Falzea e rinnovava la possibilità di incontrare il geom. Fantoni solo per fornire chiarimenti.

Veniva dunque fissato un nuovo appuntamento per le ore 12,00 del giorno 10/10/2001. A tale appuntamento il sig. Falzea, in presenza del suo C.T.P. ing. Luppino forniva al geom. Fantoni chiarimenti verbali e la documentazione necessaria per un controllo delle voci e quantità interessate, ma, **di tutto il carteggio composto da n° 41 documenti, ne acquisiva solo 11.**

**Riteniamo che il geom. Fantoni, o chi per esso, debba acquisire agli atti tutta la documentazione (perizie, osservazioni tecniche dei Consulenti ed istanze varie del Falzea), che intendiamo fornirgli, considerato che lo stesso asserisce di non possedere e, per di più, di avere solo quella fornita dalla Biemme. Riteniamo inoltre che non possa rilasciare le**

**attestazioni basandosi solo su tali documenti, ma effettui i necessari sopralluoghi sul fabbricato oggetto delle attestazioni richieste dal G.O.A. al fine di accertare l'effettiva situazione di fatto, differente da quanto riportato sul Q.T.E. ed altri elaborati tecnici redatti dal Progettista e Direttore dei Lavori nonché dai Consulenti dell'impresa Biemme, per poter poi, in base alle vigenti leggi, giungere a conclusioni corrette, reali ed imparziali.**

L'Amministrazione ha rilasciato vari tipi di attestazioni, diverse e contrastanti, certificanti 2 tipi di Superficie (Complessiva e Convenzionale), prezzi diversi (giocando al rialzo fino al febbraio 2000, per poi in seguito all'ordinanza del Giudice, riammettere, limitatamente al prezzo, un importo più basso anche se non corretto). Tali attestazioni, contrariamente a quanto precedentemente affermato da Te, nella Tua Memoria di Costituzione depositata al T.A.R. della Regione Toscana: << Gli atti impugnati – emessi nell'ambito del rapporto tipico di assegnazione dell'area assistita da convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 – restano efficaci all'interno di esso rapporto senza che possano esplicare effetti (pregiudizievoli) nei confronti del Falzea>>, **invece hanno condizionato fortemente i C.T.U. del Tribunale di Grosseto al punto che i primi due di questi, si sono dimessi e quelli attuali sono in attesa delle stesse, sulle quali intendono basarsi per poter proseguire la perizia affidata, al punto tale che il C.T.U. ing. Alessandro Ceciari, dopo l'ultimo sopralluogo risalente al giorno 15/06/2001, ha sospeso le operazioni peritali in attesa del rilascio, da parte del Comune, delle attestazioni, come riscontrabile ed evidenziato nel verbale allegato.**

Tutte le certificazioni finora rilasciate dall'Amministrazione Comunale (esclusivamente alla Biemme), sono inesatte, in contrasto ed in contraddizione e lesive degli interessi e diritti legittimi del sig. Falzea. Il Tuo parere rilasciato al Comune di Grosseto e fatto proprio dall'Amministrazione con il provvedimento del 05/06/1998 emanato dal Settore Gestione del Territorio Servizio Edilizia Privata e Pubblica che testualmente rileva: << sul filone pubblicitario dell'attività amministrativa si è innescato un elemento esecutivo di natura privatistica, e quindi ogni eventuale controversia in proposito dovrà riguardare i contraenti finali>>; ed ancora quanto confermi nella Memoria di Costituzione già citata: <<Le questioni sollevate afferiscono al rapporto privatistico tra la Biemme Costruzioni, impresa edile venditrice, e Falzea Bruno, acquirente....>>, fanno chiaramente intendere l'ingerenza dell'Amministrazione Comunale che non era e continua sempre di più, dal momento del contenzioso presso il T.A.R., a non poter essere considerata arbitro obiettivo, imparziale nel rapporto giudiziale fra il Falzea e la Biemme.

**IL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA (B.U.R.T.) N° 64 DEL 22/11/1989 DETTA LE NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA DI CUI ALLA L.R. 48/1988. Lo stesso B.U.R.T. alla pag. 13, punto 1.5, voce Quadro Tecnico Economico recita:**

<<Per ogni singolo intervento gli operatori avranno cura di elaborare il Quadro Tecnico Economico secondo lo stampato predisposto dal C.E.R. e fornito dai comuni, da compilare con le seguenti prescrizioni per quanto riguarda il costo.

Ai fini della determinazione del mutuo concedibile entro il massimale vigente, le superfici ed il costo convenzionale dell'intervento sono definiti con le modalità di cui agli artt. 1 e 2 del decreto Ministero LL. PP. 23 maggio 1984 n. 258.

**Per quanto riguarda invece i prezzi di vendita degli alloggi, essi sono stabiliti nella Convenzione, tra operatore e le amministrazioni comunali, ai sensi delle Leggi prima citate.**

Pertanto il Prezzo di cessione è formato da:

a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie o per la cessione di aree ovvero per l'acquisto;

b) corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie come stabilito nelle deliberazioni comunali relative all'applicazione della L.R. n. 60/77;

c) costo di costruzione comprensivo dell'utile di impresa sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel capitolato medesimo e nella convenzione.

**Tale costo massimo, riferito alla Superficie Complessiva come prima determinata**, è stabilita in £. 305.000 al mq. per gli interventi localizzati negli ambiti territoriali delle restanti Province ( n.d.r.: Grosseto ecc.) per le opere in elevazione, a questa va aggiunta una quota relativa al costo delle opere per fondazione, scavi, sbancamenti, muri di sostegno ecc., **variabile da un minimo del 4,50% ad un massimo del 14% della cifra prima determinata.**

Tali oneri aggiuntivi, per la quota eccedente il 4,50%, devono essere opportunamente documentati e vistati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Il costo così stabilito è aggiornato per il periodo intercorrente tra il 1° febbraio 1981 e la data di stipula delle convenzioni** tra operatore e comune secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione.

Tale costo.....>>.

Pertanto non si può considerare il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.), compilato ai soli fini per la "determinazione del mutuo agevolato". Infatti in esso alla colonna 11 viene riportata la **Superficie Complessiva**, che moltiplicata rispettivamente per il C.E.- costo di elevazione unitario (£./mq. 578.450 vedi quadrante Q 5), per il C.C.- costo di costruzione unitario (£./mq. 694.140 vedi quadrante Q 5) e per il C.G.- costo globale unitario (£./mq. 1.041.210 vedi quadrante Q 5), determina il costo di elevazione, il costo di costruzione ed il costo globale di ogni singolo alloggio. Si evince quindi che **l'unica superficie presa in considerazione in tutti i calcoli dei costi riportati sul Q.T.E., è la Superficie Complessiva.** Ad ulteriore dimostrazione di quanto da noi affermato, si può riscontare che **il totale della Superficie Complessiva, sempre nella colonna 11 del Q.T.E., di 1894,31 mq. e le volumetrie da esso ricavate (mc. 4640,00 e mc. 2118,54, rettificati in seguito in mc. 1505,95), sono quelli utilizzati nelle formule relative all'incidenza dell'area ed all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai fini del calcolo del Prezzo Medio di Prima Cessione – Prezzo Medio Base (P.M.B.) degli alloggi.** La colonna 15, si riferisce al Prezzo Convenzione per Alloggio cioè il Prezzo effettivo di cessione degli alloggi da parte del concessionario e si sarebbe dovuta compilare perché serviva ad una definizione completa, chiara e di controllo del rispetto delle Norme degli alloggi costruiti ai sensi della legge 167 del 1962, come conferma l'avv. U. Gulina nella Memoria di Costituzione depositata al T.A.R. in data 27/10/2000: << E' noto infatti che il corrispettivo per la vendita degli alloggi costruiti... ha natura di prezzo legale ed imposto, rispetto al quale le parti contraenti non hanno alcun potere di disposizione; qualora da parte del venditore si applichi un prezzo superiore la relativa pattuizione è annullabile, venendo sostituita dalla determinazione legale del prezzo>>. Tale colonna si sarebbe dovuta compilare moltiplicando **il Prezzo Medio di Prima Cessione – Prezzo Medio Base di £. 1.057.490 al metro quadro di Superficie Complessiva per la Superficie Complessiva.** Praticamente esistono due criteri, uno che vale per la determinazione del costo globale unitario riportato sul Q.T.E. ai fini della determinazione del mutuo agevolato (**di £./mq. 1.041.210**) e l'altro per la determinazione del Prezzo Medio di Prima Cessione – Prezzo Medio Base stabilito nella Convenzione ai fini del Prezzo di Cessione degli alloggi (**di £./mq. 1.057.490 al metro quadrato di Superficie Complessiva**). Esiste invece un solo criterio per il calcolo della Superficie che vale sia per la determinazione del mutuo e sia per la determinazione del Prezzo di Cessione ed è quello relativo alla Superficie Complessiva (Sc = Su + 60% Snr). Nel nostro caso utilizzando questi due parametri, si sarebbe dovuto determinare il Prezzo di Cessione dell'alloggio pari a: £./mq. 1.057.490 x 116,81 mq. = £. 123.525.400 (Prezzo che coincide all'incirca con quello convenuto nell'atto preliminare di compravendita di £. 122.000.000).

Ma i Q.T.E. (iniziale e finale) redatti dall'ing. Antonio Ludovico, sono stati da noi sempre contestati per i seguenti motivi:

1) Non sono conformi né al B.U.R.T. n° 64 del 22/11/1989, né alla Convenzione del 06/09/1991, infatti la formula della Superficie Complessiva in essi considerata è  $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$  (quest'ultima voce relativa alla Superficie parcheggi, **grava di 15,00 mq. sulla Superficie Complessiva attribuita al Falzea , pur essendo in realtà inesistente**), invece nel B.U.R.T. e nella Convenzione la formula della Superficie Complessiva considerata è  $Sc = Su + 60\% Snr$ ; inoltre mentre nel B.U.R.T. **il rapporto da rispettare tra la Snr e la Su è di 0,40**, nel Q.T.E. viene applicato un rapporto forfetario di 0,45;

2) Non sono completi perché le colonne 15 (oltre alla 17 e 18) dovevano essere compilate;

3) Sono state riportate perfino nel Q.T.E. (finale), a lavori ormai ultimati, le superfici relative alle soffitte (ex serbatoi idrici e stenditoi coperti) ripartite in parti uguali a tutti i sedici alloggi, pur avendo il costruttore, con la consapevolezza del progettista, assegnato sin dal momento della stipula degli atti preliminari di compravendita, tali locali, di complessivi 192 mq. circa, ai soli proprietari degli alloggi posti al secondo piano, in difformità alla Normativa, agli elaborati progettuali, nonché alla dichiarazione di conformità del Direttore dei lavori avvenuta addirittura il 30/03/1996.

**L'effettiva Superficie Complessiva di cui dispone il sig. Falzea** (pari a quella dell'alloggio, con relative pertinenze di autorimessa e ripostiglio di proprietà dei sigg. Ammiraglia-Ventura) **che si sarebbe dovuta riportare sul Q.T.E. (finale) è di 99,43 mq., come riscontrabile dalle due Perizie Giurate, dalle Controdeduzioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'arch. Giancarlo Tesei, da quella Tecnica del 02/07/1998, nonché dalle Osservazioni alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, tutte redatte dai Consulenti di parte ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo.** Dalle stesse, che sono state consegnate a codesta Amministrazione Comunale, allegate all'istanza del 23/05/2001, prot. n° 56580, si evince anche il **Prezzo Medio Base correttamente calcolato in £./mq. 968.910.**

Ma un Q.T.E. (finale) così compilato, riportante superfici diverse fra tutti gli alloggi del primo piano e tutti i corrispondenti alloggi del secondo piano, posti sulla stessa verticale, avrebbe subito colpito l'attenzione del funzionario del Comitato per l'Edilizia Residenziale-C.E.R., preposto al controllo della conformità, sia per la differenza con il Q.T.E. (iniziale), **sia per l'evidente sottrazione, agli alloggi del primo piano ed assegnazione agli alloggi del secondo piano, di superfici relative a locali di pertinenza condominiale, e sia per il superamento dei limiti massimi di Superficie Complessiva previsti dalle Norme (riportate nel B.U.R.T. alle pagg. 12 e 13, punto 1.4, voce Elementi per la progettazione).**

In conclusione, consideriamo la risposta dell'Amministrazione Comunale dell'11/10/2001, prot. n° 105658, con la quale ci informate di aver trasmesso al Sig. Giudice, il Quadro Tecnico Economico (che già risulta depositato più volte agli atti di causa da diversi anni), l'ennesimo espediente nei confronti del Falzea e ben più grave, del Giudice, per lavarsi le mani delle proprie responsabilità e non voler fornire le attestazioni corrette richieste. **Prima dell'eventuale rilascio delle stesse, ribadiamo, è indispensabile che siano effettuati sopralluoghi da parte dei Vostri Tecnici, alla presenza delle parti interessate.**

Crediamo invece sia opportuno che il Comune emani atto di revoca di tutte le attestazioni fin qui rilasciate alla Biemme Costruzioni in quanto inesatte, in contrasto, in contraddizione e basate sulle sole perizie di parte dei Consulenti dell'Impresa, nonché per motivi di conflittualità di interessi giacché pendono due ricorsi al T.A.R. della Toscana presentati per conto del sig. Bruno Falzea sin dal mese di luglio 1998 e lasci serenamente il compito alle C.T.U. di addivenire alla determinazione della Superficie Complessiva e del Prezzo Medio Base e quindi del Prezzo di cessione dell'alloggio del Falzea.

Chiede con l'occasione che l'Amministrazione Comunale fornisca chiarimenti in merito alle due attestazioni rilasciate alla Biemme Costruzioni in data 21/01/2000, prot. n° 6319 del 24/01/2000 ed in data 08/02/2000 al prot. n° 12510, delle quali il geom. Fantoni ha acquisito copia dal carteggio

composto di n° 41 documenti a Lui sottoposti il giorno 10/10/20001. Le predette attestazioni, giustamente, non sono state tenute in considerazione ne è stato fatto alcun riferimento nell'attestazione depositata al Tribunale il 05/09/2001, per cui crediamo che non abbiano alcuna valenza.

Restiamo in fiduciosa attesa e ben disponibili all'incontro congiunto che vorrai fissare a breve fra i Rappresentanti dell'Amministrazione Comunale ed il sig. Falzea assieme ai suoi Consulenti Legali e Tecnici.

Considerato che a tutt'oggi la Biemme Costruzioni pone la condizione della stipula del contratto di compravendita, con l'accettazione, da parte del sig. Falzea, dell'estratto conto a lui presentato nel mese di luglio 1995 con il quale l'Impresa alterava il prezzo convenuto mediante atto preliminare di compravendita, da £.122.000.000 (I.V.A. esclusa) a £. 159.117.180 e con un successivo estratto conto del 22/10/1996, che alterava ulteriormente il prezzo a £. 170.179.003,

**invita formalmente Tuo tramite**

**l'Amministrazione Comunale affinché applichi l'art. 8 della Convenzione che prescrive nei confronti del concessionario (Biemme), l'obbligo di contrarre fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra dal promissario acquirente (Falzea), sull'immobile del quale, tra l'altro, grava ipoteca bancaria di 1° grado per il mutuo acceso arbitrariamente dalla stessa Biemme con la Banca e che non provvede ad estinguere nonostante il Falzea abbia già dovuto pagare anticipatamente la somma corrispondente alla quota di mutuo che avrebbe voluto accollarsi. Lo stesso articolo inoltre prescrive che: << la fideiussione si estinguerà al momento della stipula del contratto definitivo.....>>.**

Sottoscrive l'ing. Sarino Luppino per ciò che concerne gli aspetti tecnici da Lui trattati.

La presente istanza è formulata anche in seguito alla nuova Ordinanza emessa dal Sig Giudice dott. Gualtiero Gualtieri in data 15/10/2001, notificata all'Amministrazione Comunale in data 24/10/2001 (allegata in copia), che richiede (oltre il prezzo unitario di cessione, il prezzo medio base) **il prezzo complessivo (come disposto nella precedente Ordinanza del 09/04/2001) di ognuno dei sedici alloggi, per ogni singola unità immobiliare che compongono il fabbricato di via Mozart nn. civici 17 e 23.** In merito alle Superfici, si precisa che le attestazioni devono essere dettagliate specificando analiticamente ogni singolo locale che determina la Superficie Complessiva e/o Convenzionale.

Si formula inoltre ai sensi della Legge 241/90.

Grosseto, li 31/10/2001

cordiali saluti

Avv. Andrea De Gesaris

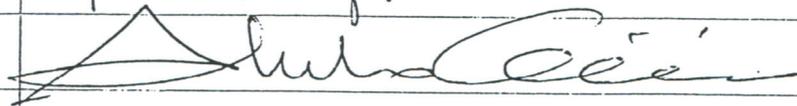
Ing. Sarino Luppino



in quanto la proprietà è erante da  
Graneto dopo aver militato un quere  
lutto familiare - A tale proposito il  
C.T.U. si riserva di controllare la proprietà  
e di comunicare alle parti le date del  
spellingo.

Bruno Felice

Ing. Attilio Regolo



VERBALE DI SOPRALUOGO DEL 15/6/2004

Alle ore 15,00 del giorno 15 giugno 2004 si  
sono ritrovati presso il fabbricato di cui  
è corso, per procedere all'ispezione dell'ultimo  
sottotetto di proprietà PUPICCHI, i signori:

Ing. Alessandro Cecchini C.T.U.

Ing. Attilio Regolo C.T.P. Felice

Ing. Sarino Lupino C.T.P. Felice

Arch. Antonio Camerini C.T.P. Bièvre

Ing. Bruno Felice

Si crede al sottotetto in questione verificando  
la corrispondenza al progetto consegnato  
per questo ufficio alla committenza -  
Il col. esp. non dotato di impianti sanitari

Complet. ~~quasi~~ in induzioni e radice  
e citofono di local. sono util. nat  
per deposito di materiale ed è presente  
nei sub-utro deposito di mobili e ricordi  
persone. L'ing. Lupinus riguarda che  
e suo potere l'uso de local. è differente  
da quello previsto in convenienze e  
critico ~~stato~~ nell'atto di coesistenza.  
L'ord. Comeri nel settore de non è  
suo element. affettivo per confermare quanto  
espresso dall'ing. Lupinus, dichiara che  
l'uso è comunque affettivo di scelte personali  
dell'acquirente successivo allo conferire  
dell'immobile.

Il sig. Feltri, presente al sopralluogo,  
non concorda con quanto dichiarato  
dall'ord. Comeri in quanto l'im-  
pianto elettrico di riscaldamento e citofono  
non stati realizzati durante il corso  
dei lavori, pertanto prima della consegna  
de local. è sig. Perfichi, in quel momento  
stato indotto e credere di poter utilizzare  
questo local. ed uso dispositivo di pertinenza  
all'edif. ~~stato~~; tanto da, avendo

lo stesso Felice, trattenendo di locali con  
incidenti eredi regolarmente intestati  
e non in deposito.

L'ing. Regalo compare al C.T.U.  
~~istesso~~ Ordinario del G.O.A. di ridet  
di dot. di Comune e Intere per le  
funzioni di un comune per le scorie  
dei suddetti dot.

Si fa presente che durante la visita sui  
luoghi scattate alcune fotografie da quel  
del C.T.U.

Alle ore 15,45 ho fermato il  
spedimento, con l'intento di non  
appena il comune fornire ripete  
alle redatte del G.O.A., al C.T.U.  
e i committenti si ritrovano per  
lo studio dell'ing. Cozzini per proseguire  
nelle operazioni per il.

Autore  
Atti  
Iniz. di  
Bruno Felice  
Della Cozzini



uso pubblico, tenuto da una cartoleria: fu  
del costo. Es deve anche regolare che le  
certificazioni rilasciate alle cartolerie non possono  
rilasciare, in quanto emesse dal Comune in base d'u  
formazione: unilateralmente fonte delle somme a  
fascio fiscale; tenuto, se il Comune acconsente  
alle richieste del Falke - nelle quali non si con  
prendono le spese della merce rispetto - l'altro  
facilitare anche le operazioni di P.S.V. —



Le parti, inoltre, visto il mancato rispetto delle  
P.S.V. rendono invece - M.P.O.A., dato che,  
ordine al Comune di farsi di fornire attenzione  
risparmiando le spese per completezza commerciale,  
il peso unitario di ogni, il peso medio base,  
il peso complessivo di tutti e solo gli allegati  
che costituiscono il fascicolo di ip Notari in  
civili 17 e 23, in quanto quello dell'attore  
Falke Bucci. Rinnova per il rispetto di P.S.V.  
il proprio all'ordine del 19.10.2001 —



M.P.O.A.

Adesso del 19.10.2001 -

E' presente l'avv. De Cesaris per l'attore Falke

Bruno - È presente anche il sig. Bruno Falke di  
Genova - L'av. De Luca, deposita lettere inviate  
al Comune in data 17.9.2001, contenente alcune  
articoli e richieste di chiarimenti al Comune -  
Chiede che il P.D.P., ad integrazione delle richieste  
formulate nelle precedenti comunicazioni, invii  
i chiarimenti più pertinenti nelle lettere. Segnala  
anche che, nei macroscopici muri e le opere  
contigue contenute nella planimetria autorizzata  
rilasciata dal Comune, le autorizzazioni presentate  
da tale ente non del tutto inattendibile; chiede  
è quindi, che il giudice rinvii le C.P.U. al  
giudice vergeto a compimento. È presente  
inoltre l'av. Angelo Corsini la quale  
richiede fe presente che si è costituita  
in sostituzione dell'av. Serafino Giordano,  
recentemente scomparso, procuratore delle  
convenute Biemme s.u.c., con comprese  
di costituzione e risposte depositate in  
cancelleria il date 11 Ottobre 2001.  
L'av. Corsini, e presto punto, fe  
presente che in ordine alle autorizzazioni  
depositate dal Comune di Grosseto il  
5 Settembre u.s. la BIEMME s.u.c.,  
a mezzo di presto stesso procuratore ha



segreteria verbale del. 15/10/01 -

Cause civili  
Maurizio de  
Falco Bruno  
c/  
BIETHE S.U.C.  
R.G. 1448/P4

inviato lettera rec. A/R del 10/10/2001  
al Comune stesso (Atto di parte  
matrice si produce in copia) con la  
quale si è espressamente contestato  
il piano indicato come unitario di  
cessione dell'immobile de pro, in  
quanto quello in indicato del Comune  
non tiene conto dell'aggiornamento  
disposto dalla legge e richiamato  
dell'art. 9 della Convenzione - Di più  
tale piano era già stato determinato  
dello stesso Ente, aggiornato, con  
le note del 21-01-00, n. 6319 di protocollo.  
È presente, inoltre, il C.T.U. ing. Ceianini  
il quale in primo luogo rileva l'assenza di  
un over ricevuto comunicazione e  
copia del documento depositato dal  
Comune di Grosseto in data 5/9/01;  
in secondo luogo dichiara di essere  
pronto a proseguire e completare l'incarico,  
pur dovendo constatare che le parti  
hanno nuovamente richiesto precisazioni  
e chiarimenti sulla citata deliberazione  
del Comune <sup>e per</sup> tale circostanza chiede  
che il G.O.A. voglia fornirgli

istanzioni e chiarimenti in merito  
con conseguente proroga del termine  
per il deposito delle relazioni peritali  
L'art. 16 C. 1, in merito a quanto detto dal C.P.U.,  
ovvero che le certificazioni fornite dal Comune non  
possono essere valutate dal P.T.U., trattandosi di verbale  
pubblica che privati, in cui il Comune stesso non è  
parte; l'intento di altre parti, i certificati emessi  
e le certificazioni emesse: parte in essere  
dal Comune fu dalle prime certificazioni, e che  
che le dette certificazioni non hanno neppure  
alcun valore ausiliario dell'atto del P.T.U.,  
essendo del tutto inutili, anziché di aiuto  
le parti e vuole che esse non siano di "cui  
volgimento" di natura, di natura, peraltro,  
documenti da essere al TAR presentati dal  
Fattore, ~~di~~ di altre parti, che le certificazioni  
non vanno contro energia, il Comune oltre della  
"non" energia anche del fatto che l'ammunizione  
non ha neppure contraddittori rispetto all'  
durante del l.O.A., come risulta sulle lettere  
inviate da questo procuratore in data 17.9.2001  
al l.O.A.

dato atto, ordino al Comune di restituire il  
deposito dell'attestazione richiesta per ordine



in data 9.4.2001, facendo il D. le spese  
complesive e/o convenevoli, il peso unitario di  
cassa, il peso medio base di operaio di  
notici alloggi, per ogni regola unita immobiliare,  
che comprendono il fabbricato di via Novati  
nr. 17 e 23; concede al Comune tra  
meno di ff. 60 delle notifica delle parti  
obbligate, a cura di parte attore; avverte l'Es  
ministeriale che non saranno tollerate ulteriori  
ridotti e aumenti dei prelievi, interessi, in tal  
caso, il Giudice Penale; concede altro ulteriore  
60 ff. al popolo al C.P.V. rep. Comune; a  
partire dal termine scorso dal ff. al Comune;  
verchi ulteriori 30 ff. al C.P.V. certabile  
rep. Dannechelli. ~~Rinvio~~ le  
cause all'udiente del giorno 6.5.2002  
M. L.O.A.



**È COME CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

Bressana, il 18 OTT. 2001

**CANCELLIERE**



Mod. 22 - R cod. 008150



RICEVUTA

Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato includere denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane non garantiscono

Compilare, a cura del mittente, a macchina o in carattere stampatello

|              |  |                |            |
|--------------|--|----------------|------------|
| DESTINATARIO | COMUNE DI GROSSETO - UFF. AFF. CIV. E LEG. |                |            |
|              | DESTINATARIO                               |                | 1          |
| DESTINATARIO | VIA / PIAZZA                               | PIAZZA DUOMO   | N. CIV.    |
|              | C.A.P.                                     | 58100 GROSSETO | PROV. G.R. |
|              | COMUNE                                     |                |            |
| MITTENTE     | AVV. ANDREA DE CESARIS                     |                |            |
|              | MITTENTE                                   |                | 63         |
| MITTENTE     | VIA / PIAZZA                               | VIA AQUILEIA   | N. CIV.    |
|              | C.A.P.                                     | 58100 GROSSETO | PROV. G.R. |
|              | COMUNE                                     |                |            |

(step-spa -13 - Ed. 03/01) L1

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI  
Contrassegnare la casella interessata

Espresso     Via aerea     A.R.  
 Assegno L. (in cifre)



31/10/01 16:50  
GROSSETO CENTRO  
E++6500/E003.36

Bollo (accettazione manuale)

Tasse

Mod. 22 - R cod. 008150



RICEVUTA

Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato includere denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane non garantiscono

Compilare, a cura del mittente, a macchina o in carattere stampatello

|              |   |                 |            |
|--------------|---|-----------------|------------|
| DESTINATARIO | COMUNE DI GROSSETO - UFF. CASA EDIL. PUBBL. |                 |            |
|              | DESTINATARIO                                |                 | 14         |
| DESTINATARIO | VIA / PIAZZA                                | VIA SAFFI N° 14 | N. CIV.    |
|              | C.A.P.                                      | 58100 GROSSETO  | PROV. G.R. |
|              | COMUNE                                      |                 |            |
| MITTENTE     | AVV. ANDREA DE CESARIS                      |                 |            |
|              | MITTENTE                                    |                 | 63         |
| MITTENTE     | VIA / PIAZZA                                | VIA AQUILEIA    | N. CIV.    |
|              | C.A.P.                                      | 58100 GROSSETO  | PROV. G.R. |
|              | COMUNE                                      |                 |            |

(step-spa -13 - Ed. 03/01) L1

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI  
Contrassegnare la casella interessata

Espresso     Via aerea     A.R.  
 Assegno L. (in cifre)



31/10/01 16:50  
GROSSETO CENTRO  
E++6500/E003.36

Bollo (accettazione manuale)

Tasse