

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

G.I. dr. Carlo Deodato

**Memoria istruttoria**

per

**Bruno Falzea**, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea De Cesaris e dall'avv. Giovanni Sormani,

contro

**Biemme s.n.c.**, rappresentata e difesa dall'avv. Serano Guidoni.

\* \* \* \* \*

La presente memoria ha lo scopo di giustificare le richieste istruttorie già presentate.

Si premette, in modo molto succinto, una breve ricostruzione dei fatti.

In data 25.10.1991, il Falzea stipulava con la Biemme un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un appartamento di prossima costruzione in edilizia agevolata convenzionata PEEP.

Il prezzo fu stabilito in lire 122.000.000 (IVA esclusa).

Nel preliminare era stabilito che una parte di tale somma, di lire 55.0000.000 (ora divenuti 60.000.000) poteva essere pagata tramite l'accollo di un mutuo agevolato, che l'impresa aveva già richiesto all'Istituto (il mutuo in questione era ad un interesse particolarmente vantaggioso, in quanto una parte degli oneri venivano posti a carico dello Stato); inoltre, veniva allegata una lettera con la quale l'impresa assicurava che il prezzo stabilito sarebbe rimasto inalterato e non avrebbe subito variazione alcuna per le migliorie riportate nell'allegato stralcio di capitolato e per successiva lievitazione dei costi di costruzione.

Venivano pagate con assegno, all'atto del preliminare, le seguenti somme: L. 10.000.000 a titolo di caparra; L. 10.000.000 a titolo di impianto cantiere; L.

400.000 per IVA e L. 280.000 per spese di registrazione; tali somme, per complessive lire 20.680.000 venivano regolarmente fatturate.

Tuttavia, a latere degli accordi scritti, l'impresa pretendeva il pagamento della somma di lire 17.000.000, in contanti, all'epoca non fatturata.

Il Falzea decideva di avvalersi della facoltà di usufruire del mutuo agevolato riservato per tale tipo di opere, per lire, come abbiamo detto, 55.000.000.

Accadeva, però, che nel contratto preliminare, a pag. 9, si prevedeva, nella sostanza, una forma di pagamento anticipato da parte dell'acquirente anche della somma che egli doveva accollarsi quale mutuo; tale pagamento doveva avvenire in contanti oppure tramite una forma di "finanziamento speciale", da richiedersi alla Banca.

In forza di quanto sopra, il Falzea provvedeva a versare, fino al 23.3.1993, la complessiva somma di lire 126.370.000; di questa, lire 17.000.000, come detto, non erano stati contabilizzati; lire 38.000.000 erano state versate in conto mutuo (avendo la Biemme fatto credere al Falzea che ricorrere al versamento in contanti fosse un atto dovuto, in quanto le anzidette anticipazioni spettassero all'impresa, e così preferendo, a questo punto, versare le somme anzichè ricorrere al "finanziamento speciale").

A quel punto, succedeva che il Falzea veniva a sapere che l'impresa, già dall'agosto 1992 e nel dicembre 1992, aveva usufruito di un primo consistente versamento del mutuo, di lire 720.000.000, contro le lire 780.000.000, erogate e quietanzate.

In sostanza, l'impresa, a quella data, aveva usufruito in modo illegittimo, di un doppio finanziamento, l'uno da parte dei privati - che avevano dovuto versare anche le anticipazioni in conto mutuo -; l'altro da parte della banca, che aveva erogato la quasi totalità del finanziamento.

A quel punto, il Falzea, per esercitare i propri sacrosanti diritti e per vedersi restituire la somma indebitamente anticipata - sulla quale, si noti, non correvano interessi; per di più, secondo quanto previsto all'art. 6 del preliminare, pag. 11, l'attore avrebbe dovuto pagare alla Biemme gli interessi di preammortamento sulle erogazioni dell'Istituto mutuante, che falsamente, come veniva detto, sarebbero avvenute dopo l'ultimazione dei lavori - chiedeva l'immediata restituzione dell'anticipo versato - lire 33.000.000 - e l'immediato frazionamento del mutuo con accollo allo stesso Falzea.

Oltre a ciò, i lavori non terminavano, come previsto nel preliminare, nel marzo 1993, ma slittavano al dicembre 1993 - data del certificato relativo di ultimazione lavori rilasciato dal Comune -; ciò per totale colpa dell'impresa, che non provvedeva a versare la quota distanza all'ENEL, non presentava le pratiche per l'accatastamento e, soprattutto, non provvedeva a richiedere il certificato di abitabilità (la relativa istanza è stata presentata solo il 22.7.1994); si noti bene, gli immobili erano già pronti ben prima di tale data, tanto è vero che l'impresa aveva già chiesto il saldo del prezzo - mancava solo l'ultimo acconto di due milioni -; è evidente che l'impresa, ritardando la stipula del contratto definitivo, accampando inesistenti giustificazioni per tale ritardo, rimandava anche l'obbligo di restituire agli acquirenti le somme che questi avevano già anticipato.

Era ovvio che l'impresa - che aveva già ricevuto tutti i soldi che poteva ricevere, sia dalla Banca che dai privati -, adesso che doveva provvedere ad adempiere alle proprie obbligazioni, cioè consegnare gli immobili e restituire i soldi anticipati indebitamente dai privati (lo ricordiamo, senza interessi), se la prendeva comoda e cercava di guadagnare più tempo possibile.

L'istante, pertanto, provvedeva prima a diffidare l'impresa, poi iniziava vertenza giudiziale ex art. 2932' e per ottenere la restituzione del prezzo anticipato che, si noti bene, a tutt'oggi non è ancora stato restituito.

Nel successivo corso del giudizio, accadevano delle cose curiose.

Finalmente, l'impresa comunicava la propria disponibilità a stipulare il contratto di compravendita (siamo nel febbraio 1995, cioè due anni dopo il termine previsto nel preliminare per la consegna dell'alloggio); ma, quel che è ancora peggio, in sede di procedura per sequestro conservativo iniziata dall'attore (luglio 1995), presentava un estratto conto di lire 165.141.426, di contro alle lire 122.000.000 stabilite nel preliminare, con saldo ancora dovuto.

L'attore rispondeva compiutamente a tale differenza richiesta con memoria del 16.1.1996, nella quale evidenziava che la sproporzione era dovuta ad errati calcoli della superficie addebitabile (QTE) - fatto sul quale torneremo in seguito -, nonché ad altre voci non dovute.

Sempre nel conteggio presentato dalla Biemme, emergeva che la somma di lire 17.000.000 (prima peraltro smentita dall'essere stata incassata, come si evince da quanto asserito dalla convenuta nella comparsa di costituzione e risposta del 22.7.1994, pag. 4 secondo cpv.) era da imputarsi quale "cauzione" e corrispondeva (guarda caso) ad un non meglio precisato "adeguamento del P.M.B. in convenzione"; trattasi di voci sconosciute e non citate nel preliminare; sembra più credibile asserire che l'impresa, costretta a documentare l'avvenuta ricezione di lire 17.000.000 oltre il prezzo, tenti di far rientrare tale somma "dalla finestra", inventando voci di spesa chiaramente non dovute; anche su tale fatto, si è ampiamente dedotto nella citata memoria.

Oltre alla vertenza giudiziale, il Falzea interessava l'amministrazione comunale circa l'avvenuto rilascio della fideiussione bancaria prevista **dall'art. 8 della**

Convenzione intervenuta fra l'amministrazione comunale e la ditta appaltante, a garanzia di tutte le somme di denaro pagate dai promissari acquirenti a titolo di caparra ed acconti vari e dell'effettuazione dei lavori.

La Biemme, invitata dal Comune - si noti, solo ora - a produrre copia della fideiussione, rispondeva che doveva essere il sottoscritto a richiederla e che, non avendola richiesta, era decaduto dalla relativa facoltà; non sfugge certamente che ciò significava che la fideiussione non era stata prestata.

Un'altra circostanza è degna di nota.

Nel progetto originario dell'impresa vi erano dei volumi tecnici (stenditoi e serbatoi idrici da realizzarsi al terzo piano); tali volumi sono stati oggetto di calcolo per la determinazione degli oneri concessori a carico dell'impresa, con la conseguenza che il Comune ha, nella sostanza, restituito la somma di lire 23.000.000 circa all'impresa, scomputando la relativa cubatura, pari a mc. 612,59.

Nella realtà, se si compie una semplice ispezione dei luoghi, si scopre che i volumi sono stati illegittimamente venduti come proprietà esclusiva - non condominiale - con la percezione del relativo prezzo di acquisto che non era dovuto.

Non solo; se si volessero considerare tali volumi non computabili, allora verrebbe a determinarsi un'illegittima richiesta del prezzo di acquisto, sia perchè il bene comprato (i 16 alloggi) sarebbe privo, come detto, di alcuni spazi condominiali che invece sono stati computati; sia perchè il P.M.B. (prezzo medio base) dovrebbe essere ricalcolato.

Altra notazione proprio sul P.M.B..

Esso, nel preliminare, veniva determinato in lire 1.057.490; tuttavia, successivamente, lo stesso prezzo - sembra in base ad un errore di sommatoria, addirittura emerso con rapporto informativa del 27.4.1995, cioè tre anni e mezzo dopo la stipula del preliminare - veniva aumentato a lire 1.067.490 (da notare che

altra analoga convenzione, stipulata solo qualche giorno dopo, fra la ditta GO.SU. e l'amministrazione comunale riportava un PMB di lire 1.047.000).

Si rileva che tale nuovo PMB, peraltro, è comunque errato, in quanto non osservante le indicazioni previste nel BURT della Regione Toscana n. 64 del 22.11.1989, a pag. 13; ciò in quanto l'incidenza delle fondazioni nella quota non doveva superare il 14%, mentre, nel caso di specie, la stessa è stata calcolata nel 15.16%; da ciò consegue che lo stesso PMB doveva, in ogni caso, essere pari a lire 1.058.000 circa (al massimo, ma solo previa motivata giustificazione, che, nel caso di specie, è inesistente; quindi, la percentuale applicata doveva essere solo del 4.50%, con conseguente ulteriore diminuzione del PMB).

Sul punto, richiamiamo inoltre le censure già rese nelle seguenti memorie:

- 1) memoria d'udienza del 16.1.1996, dove sono analiticamente contestati alla Biemme gli errori di calcolo effettuati - a nostro giudizio dolosamente - nel citato conteggio;
- 2) memoria d'udienza del 3.5.1996, dove è riportata con chiarezza l'esatta procedura per il calcolo del Q.T.E. e sono evidenziati gli errori compiuti dalla Biemme, con l'avallo del Comune;
- 3) memoria d'udienza del 5.7.1996, dove sono elencati i documenti normativi sui quali si può fondare il calcolo del QTE;
- 4) Ricorso presentato dal Falzea al Ministero dei LL.PP. ed alla Regione Toscana in data 24.8.1996, nel quale sono riassunti e riportati tutti i calcoli ed i dati tecnici e dove sono evidenziati gli errori compiuti dalla Biemme e dall'Amministrazione.
- 5) copia della corrispondenza intercorsa anche con gli organi amministrativi.

\* \* \* \* \*

S'impongono, inoltre, altre considerazioni.

In primo luogo, va rilevata la sproporzionata differenza di prezzo imposta all'acquirente per la stipula dell'atto definitivo di compravendita rispetto a quanto stabilito nel preliminare.

Trattandosi di prezzi imposti per legge determinati da parametri pubblicitici (edilizia convenzionata), non si capisce il motivo di tale differenza.

Oltre a questa assurda sproporzione di prezzo, vi sono altre questioni complementari, quali il mancato rilascio della fideiussione prevista dall'art. 8 della convenzione sottoscritta fra il costruttore ed il Comune; la questione della somma di lire 17.000.000, che all'inizio doveva essere una somma da versarsi "in nero" all'azienda (oltre il prezzo di vendita di cui al preliminare), e che poi è misteriosamente diventata una "cauzione" - termine mai utilizzato nei contratti di compravendita immobiliare, giustificata con una ricevuta falsa e che non ha alcuna caratteristica degna di tale attributo -; nonché l'aver negato da parte dell'impresa di aver percepito la somma di lire 5.490.000 versata per "migliorie" e mai fatturata; da ultimo, ci sembra opportuno segnalare la questione dei "volumi tecnici", che dovevano essere condominiali e che, invece, sono stati venduti come proprietà esclusiva.

In realtà, la strategia mirata dell'impresa fin dalla stipula dell'atto preliminare di compravendita - aiutata da grossolane inadempienze dell'Amministrazione Comunale, alle quali la stessa sta cercando in tutti i modi di porre rimedio - è piuttosto evidente.

Inoltre, va sottolineato che l'impresa ha praticato tale strategia anche attraverso altri comportamenti:

a) all'art. 1 del preliminare promette di vendere alla controparte l'appartamento di civile abitazione senza mai menzionare la superficie complessiva (SC), la superficie utile (SU), la superficie non residenziale (SNR), la superficie parcheggi (SP),

limitandosi esclusivamente ad allegare due planimetrie riportanti la superficie utile dell'appartamento di 76.41 mq., dell'autorimessa di 17.85 mq. e del ripostiglio, di 3.87 mq.

b) all'art. 2 si dispone che : "la parte promissaria dichiara di conoscere e di accettare le clausole tutte della convenzione ...".

In realtà, detta convenzione non è stata portata a conoscenza del Falzea; lo dimostra il fatto che è stata allegata solamente all'atto preliminare stipulato con il sig. Massimo Sanna (impiegato comunale). Tale circostanza è stata la causa dell'"ignoranza" del Falzea e degli altri acquirenti circa gli obblighi e l'assunzione d'impegni gravanti sull'impresa e per converso, del mancato adempimento della medesima impresa riguardo agli stessi.

L'impresa ha ricevuto una duplicazione dello stesso finanziamento, da una parte con la somma di lire 780.000.000 percepita dalla banca; dall'altra, con la somma anticipata dai privati in conto mutuo.

Lo scopo attuale è quello di restituire la minor somma possibile - meglio se niente - agli acquirenti che avevano versato delle anticipazioni in conto mutuo e che dovevano vedersi restituire dette anticipazioni una volta che il mutuo fosse stato versato all'impresa; il disegno, fondato sulla buona fede degli acquirenti e sulla loro volontà di avere una casa, stava per riuscire, ma il sig. Falzea, grazie alla sua preparazione tecnica (è diplomato geometra e come tale impiegato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto) è riuscito a capire il meccanismo e sta prodigandosi affinché la situazione sia chiarita, a beneficio della giustizia.

A conforto di quanto sopra, prendiamo ad esempio la situazione del sig. Falzea.

Egli, stando al preliminare, avrebbe dovuto pagare, a saldo, la somma di 7.815.820 - somma già offerta banco iudicis e rifiutata dall'impresa -.

Stando ai conteggi dell'impresa - ma allora che è stato firmato a fare il preliminare !  
!! - Egli dovrebbe pagare ancora circa 45.000.000; se egli intendesse, invece, anzichè pagare il residuo, accollarsi il mutuo, allora non dovrebbe più ricevere in restituzione la somma di lire 55.000.000 (38.000.000 anticipati e 17.000.000 di "cauzione"), ma solo quella di lire 15.738.574.

Tale situazione non può essere tollerata.

\* \* \* \* \*

Iniziamo con il dato squisitamente tecnico.

Il contratto preliminare di compravendita evidenzia come il prezzo di acquisto fosse stato stabilito in lire 122.000.000.

Il prezzo non nasceva così per caso, trattandosi, come detto, di prezzo imposto.

Esso era determinato sulla base della superficie complessiva che risultava dal Q.T.E. (quadro Tecnico Economico) che l'impresa aveva dichiarato all'amministrazione - che l'aveva approvato - per ottenere il finanziamento e sulla base del P.M.B. stabilito nella convenzione.

La superficie complessiva riportata nel Q.T.E. è calcolata sulla base della legislazione nazionale e regionale e non può essere "inventata" dai privati.

Essa è pari alla seguente formula:  $Sc = Su$  (Superficie utile) + 60%  $Snr$  (superficie non residenziale, come balconi ed altro); da rilevare che la  $Snr$  non deve mai superare il 40% della  $Su$ , oltre ad un massimo di 18 mq. per autorimessa e posto macchina al coperto per ogni alloggio.

Ebbene, applicando correttamente questo conto, al Falzea dovevano essere addebitati non oltre:  $mq. 76.41 + 60\% (30.56 + 17.85) = 105.45$  mq.; mentre l'impresa, per giustificare la lievitazione dei costi, pretende di addebitare mq. 130.19.

Se, la reale superficie convenzionale (così come la definisce il Comune per tutelare se stesso, oltrechè l'impresa), per assurdo, fosse stata di 130.19 mq., moltiplicata per il P.M.B., che all'epoca era stato stabilito in lire 1.057.490, avrebbe prodotto il prezzo di acquisto pari a lire 137.674.620; la stessa superficie moltiplicata per il P.M.B. che si asserisce, per mero errore di calcolo, rideterminato in lire 1.067.490, produce il prezzo di acquisto pari a lire 138.976.520. Se calcoliamo la differenza fra i due prezzi di acquisto - lire 138.976.520 meno 137.674.620 lire - ricaviamo lire 1.301.900. Questo sarebbe eventualmente l'adeguamento del P.M.B. !!!

Come può la Biemme chiedere un adeguamento del P.M.B. pari a lire 17.000.000?

Come mai, si domanderà il Giudice, questa differenza ?

E' molto semplice: come emerge dal "conteggio" depositato dalla Biemme in corso di causa - la stessa si è ben guardata dal depositarlo prima - l'impresa compie volutamente diversi errori.

In primo luogo, inserisce fra la Superficie non Residenziale l'area destinata a "spazio di manovra", che è interamente di proprietà del Comune oltre ai "parcheggi" - superfici entrambe non coperte - (mq. 15.09), che non possono essere vendute; esse, pertanto, non devono certamente essere addebitate al Falzea.

In secondo luogo, vengono addebitati ben quattro mq. circa di balconi, che sono in realtà di mq. 14.40, anzichè mq. 18.27.

In terzo luogo, vengono addebitati 12 mq. circa di "soffitte" (i famosi "volumi tecnici"), che sono state vendute in proprietà esclusiva a coloro che hanno acquistato l'appartamento posto al secondo piano.

In quarto luogo, la Biemme "si dimentica" di ridurre la Superficie non Residenziale fino al 40% di quella Utile; la ditta applica il 60% semplicemente sull'intera Snr - peraltro errata, come già detto - e ciò provoca un'altra notevole differenza dei calcoli.

Non si vede come si possa smentire la matematica.

Eppure, l'amministrazione comunale, colta sul fatto, con una lettera anch'essa depositata in corso di causa - forse per spiegare sue colpevoli inadempienze nella gestione della pratica - ha introdotto una differenziazione curiosa e che non trova fondamento in alcuna norma (lett. del 10.10.1995).

Secondo la stessa amministrazione, vi sono "due" QTE: uno per richiedere il finanziamento (che deve essere vistato dal Ministero C.E.R.); uno per vendere l'alloggio.

Ebbene, nel caso di specie - dice il Comune -, il Falzea ha ragione nel ritenere quanto sopra esposto; ma ciò vale solo ai fini del finanziamento; in quanto, quando si tratta di comprare la casa, allora il calcolo deve essere diverso.

Sinceramente, non riusciamo a capire dove tale singolare "differenziazione" trovi fondamento normativo.

Mentre, invece, la difesa che l'amministrazione comunale sta attuando nei confronti della Biemme lascia alquanto perplessi.

Crediamo che sia impossibile smentire la matematica.

Le argomentazioni sopra esposte trovano sviluppo nella memoria d'udienza del giorno 3.5.1996, alla quale integralmente ci riportiamo; nonché nella documentazione prodotta nel verbale d'udienza del 5.7.1996, con la legislazione Regionale ivi ricordata; e, da ultimo, ancora sviluppata nel ricorso presentato al Min. LL. PP. del 24.8.1996, ancora prodotto in atti.

\* \* \* \* \*

Altro fattore rilevante ai fini penali e superficialmente trascurato dalla G.d.F. è la questione della somma di lire 17.000.000, versata in sede di preliminare (l'impresa, all'epoca, non rilasciò alcuna ricevuta) e poi oggetto di una ricevuta "postuma",

depositata e mai rilasciata prima dall'impresa stessa, solo dopo che il sig. Falzea ebbe a denunciare questo fatto durante il processo.

In realtà, da una parte, non fu convenuta fra le parti alcuna forma di "cauzione" - e di ciò non vi è alcuna traccia nel preliminare -; dall'altra, non si vede per quale motivo vi doveva essere una "cauzione" al momento della stipula del contratto preliminare, avendo tra l'altro pagato la caparra.

Trattasi, con tutta evidenza, di una somma che l'impresa intendeva introitare "in nero", oltre il normale prezzo di acquisto; e che si è trovata a dover riconoscere all'acquirente dopo la denuncia dallo stesso fattane in corso di causa.

Il fatto integra, a giudizio dello scrivente, gli estremi della truffa aggravata ex art. 640 bis c.p., nell'ipotesi tentata; infatti, tale somma doveva andare ad "integrare" il prezzo imposto dalla legge nella presente compravendita, soggetta alla normativa PEEP; tale tentativo, non riuscito, era diretto quindi ad eludere la ferrea normativa che regola sia le modalità di vendita degli alloggi ed i connessi benefici previsti per l'impresa ai fini dell'erogazione dei finanziamenti agevolati, per i quali è previsto l'accollo di una parte degli oneri a carico dello Stato.

Anche su tale punto, le indagini della GdF sono francamente superficiali.

Si chiede che, se del caso, venga disposta perizia contabile.

\* \* \* \* \*

Durante lo svolgimento della causa, in sede di udienza per la concessione di sequestro conservativo, la controparte finalmente ebbe a produrre un estratto conto conteggio della somma a suo dire ancora dovuta per la stipula del contratto definitivo.

Tale conteggio - che riveste importanza fondamentale - oltre ad evidenziare gli errori commessi dalla controparte stessa nel calcolo del QTE, sopra sottolineati, contiene tutta una serie di richieste del tutto ingiustificate e fuori da ogni logica.

Esse sono state contestate per intero nella memoria del 16.1.1996, alla quale interamente ci riportiamo.

In particolare, si contesta - come già riferito sopra - l'entità della superficie addebitata.

Si contesta, inoltre, la debenza dell'aggiornamento del prezzo; esso, secondo l'art. 10 della convenzione fra il Comune di Grosseto e la ditta, non era dovuto per le somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della convenzione stessa.

Si contesta, inoltre, la debenza di ogni altra somma aggiuntiva; il prezzo era stabilito a corpo e non a misura ed ogni altra variazione è da ritenersi illegittima.

Si contesta, da ultimo, la debenza dei pagamenti I.S.I. ed I.C.I., che spettano, come acclarato dalla giurisprudenza tributaria (comm. trib. I° grado Genova, n. 357 del 12.6.1995), al proprietario, mentre il Falzea non è ancora tale.

Si contesta, inoltre, la debenza degli interessi sulle somme non dovute, illegittimamente calcolati dall'impresa nel citato conteggio.

Queste ed altre contestazioni sono già state ribadite all'impresa con la citata memoria del 16.1.1996.

\* \* \* \* \*

Veniamo alla questione della fideiussione, dove più grave si manifesta l'inadempienza del Comune e la trascuratezza indagativa dimostrata dalla GdF.

L'art. 8 della Convenzione fra la ditta ed il Comune imponeva che la ditta stessa, qualora stipulasse preliminare di compravendita, rilasciasse apposita fideiussione bancaria per garantire il versamento di acconti e/o caparre, copia della fideiussione doveva essere inviata al Comune, che ne doveva valutare la congruità e la rispondenza alla convenzione.

Addirittura, il versamento di acconti o caparre doveva essere subordinato all'approvazione delle citate fideiussioni da parte dell'amministrazione comunale.

Ebbene, per dato pacifico ammesso da tutte le parti (Comune, impresa e privato), non esiste traccia di questa fideiussione.

Considerato come dato pacifico che la fideiussione in oggetto non è stata stipulata e che, quindi, contrariamente a quanto stabilito nell'art. 8, sono stati versati copiosi acconti senza che il Comune, come previsto, esercitasse il controllo di congruità su tale garanzia (che neppure esisteva), l'impresa cerca di sorvolare tranquillamente tale suo preciso obbligo sostenendo che era il Falzea che, se voleva, doveva richiedere la fideiussione (e pagarşela); non avendola egli richiesta, allora è da considerarsi decaduto dalla relativa facoltà.

La gravità di tale giustificazione postuma non abbisogna di alcun commento.

Emerge dalla Convenzione - il cui schema non è stato inventato dalla Biemme, ma è comune a tutta l'Edilizia PEEP - che la fideiussione assolve al preciso compito di garantire i cittadini compratori - beneficiari, per particolari requisiti soggettivi, di notevoli agevolazioni pagate dallo Stato - circa l'adempimento dell'impresa ai propri obblighi.

Essa, pertanto, adempie ad una funzione pubblicistica ed essenziale all'interno della stessa convenzione.

E' così vera questa affermazione che essa doveva essere rilasciata obbligatoriamente prima della stipula dei preliminari; e che il mancato rilascio poteva condurre alla risoluzione della Convenzione stessa, ex art. 12 della Convenzione stessa.

Ancora una volta, si rende necessario sottolineare le gravissime inadempienze palesate dall'amministrazione comunale, che ha "sorvolato" sul mancato rilascio di

tale fideiussione ed, adesso, sta cercando, con motivazioni del tutto erronee ed infondate, di sminuire tale propria chiara ed incontestabile inadempienza.

Nessun commento, poi, sul fatto che, secondo la Biemme, la fideiussione doveva essere richiesta e, soprattutto, pagata dai privati.

Tali argomentazioni si trovano ancora evidenziate nel ricorso al Min. LL. PP. del 24.8.1996.

\* \* \* \* \*

Esistono, poi, tutta una serie di altre inadempienze, che succintamente si elencano (per la relativa, approfondita trattazione si rimanda agli scritti allegati alla presente istanza).

- 1) L'impresa ha richiesto l'abitabilità solo nel luglio 1994.
- 2) Vi è stato un ritardo dell'impresa nella consegna degli appartamenti di oltre due anni (dal marzo 1993 alla fine dell'anno 1995).
- 3) Il "trattamento" riservato al Falzea non trova riscontro rispetto agli altri acquirenti, che hanno pagato gli appartamenti in modo assai minore; si chiede a tale proposito che il Giudice acquisisca copia degli "estratti-conto" anche degli altri acquirenti; un semplice confronto evidenzierà, senza ombra di dubbio, la volontà dell'azienda di "colpire" il Falzea, solo perchè questi ha cercato la chiarezza nei comportamenti.
- 4) Il fatto che, siccome gli spazi destinati a stenditoi condominiali, sono invece stati venduti come proprietà esclusiva, si è verificata un'ingiusta diminuzione del valore di acquisto del sig.Falzea; tale considerazione è aggravata dal fatto che, secondo l'amministrazione comunale, spetterebbe solo all'impresa determinare la suddivisione dei locali o in parti esclusive, o in parti condominiali.
- 5) La mancata contabilizzazione della somma di lire 5.490.000, versata dal Falzea con assegno, poi stranamente "riscosso" dalla signora Galati Silvia di Follonica.

La medesima, sentita dalla GdF durante le indagini in sede penale, riferisce di non ricordare chi gli aveva dato l'assegno e di non conoscere il sig. Falzea Bruno.

E' singolare che la signora Galati prenda un assegno di oltre 5.000.000 da una persona sconosciuta (cioè il titolare del conto, sig. Falzea Bruno); e che, inoltre, provveda addirittura a consegnare il resto allo sconosciuto - particolare che, però, non ha dimenticato -.

La cosa grave è che la GdF, che dovrebbe mostrare ben altra attitudine alle indagini, ha preso per buona una simile versione.

\* \* \* \* \*

Due parole questa volta a difesa del Falzea, considerato il fugace accenno che la controparte compie in relazione al fatto che il Falzea stesso ha preso possesso dell'alloggio già da qualche tempo.

La circostanza è vera ed incontestata.

Si segnala, però, che il Falzea, come gli altri acquirenti, non si è impossessato delle chiavi all'insaputa dell'impresa, ma le ha ricevute in consegna dalla stessa impresa in data 22.11.1993, ma ha potuto abitare l'alloggio dal 3.7.1994, in condizioni peraltro disagiate, precarie e saltuarie, soprattutto a causa della mancata restituzione delle somme (lire 55.000.000) a lui dovute dalla Biemme.

Tale circostanza, più volte documentata, ci sembra comunque irrilevante ai fini del presente giudizio.

\* \* \* \* \*

In forza delle considerazioni di cui sopra, il deducente insiste per le richieste istruttorie già rese con verbale d'udienza del 16.1.1996 e con memoria del 3.5.1996, che di seguito si riassumono:

1) richiesta di C.T.U. volta a determinare: a) l'esatto P.M.B. (prezzo medio base) dell'alloggio in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP, disciplinati dalla normativa

regionale e nazionale già richiamata in corso di causa; b) l'esatta superficie complessiva dell'alloggio sempre in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP di cui sopra ed al Q.T.E. (con particolare attenzione agli "spazi di manovra", alle "soffitte" realizzate al III° piano (IV° fuori terra), ai "serbatoi idrici" ubicati nel vano sottoscala ed alla superficie parcheggi antistante le autorimesse contraddistinte con il n. 1 ed il n. 2 che non può essere considerata in uso condominiale; nonchè al fine di verificare l'incidenza negativa per l'attore dell'inclusione dell'alloggio nella categoria catastale A/2.

2) richiesta di C.T.U. contabile volta a determinare: a) l'esatto prezzo dell'alloggio; b) l'effettiva debenza delle somme del Falzea per l'acquisto; c) la non debenza delle somme richieste dalla BIEMME nel conteggio depositato agli atti; d) l'effettiva consistenza della somma che dovrà essere restituita al Falzea in caso di accollo del mutuo agevolato.

3) Richiesta di esibizione alla Biemme dei libri contabili relativi all'anno 1991, per verificare se l'importo di lire 17.000.000 fu all'epoca (25.10.1991) contabilizzato o meno; nonchè se fu contabilizzato l'ulteriore importo di L. 5,490.000, versato con assegno al geom. M. Cocco per conto della Biemme il 16.10.1992, per alcune migliorie.

4) Richiesta di esibizione di copia integrale di tutti gli altri preliminari stipulati dalla Biemme con gli altri acquirerenti del complesso, dovutamente registrati, al fine di stabilire il fondamento delle differenze di prezzo.

A tal fine, si fa presente che nella memoria del 29.3.1996, alla pag. 2 II° cpv., la Biemme dichiara testualmente che il prezzo dell'alloggio riportato nel preliminare doveva coincidere con il Q.T.E., pena la non concessione del mutuo agevolato da parte del Min. LL.PP..

Anche da tale affermazione risulta evidente che il prezzo dell'alloggio doveva necessariamente essere quello (e non altro) previsto nel preliminare.

Dall'esame degli altri preliminari, invece, di cui si chiede l'esibizione, emergerà che quelli relativi al II° piano avranno importi che oscillano da un minimo di lire 143.000.000 ad un massimo di lire 148.000.000, quindi non coincidenti con il Q.T.E. (e perciò non in rispettanti i prezzi imposti).

Esprimiamo perciò forti dubbi che i preliminari siano stati inviati al Min. LL.PP..

Inoltre, si smentisce quanto asserito dalla controparte nella memoria d'udienza dell'11.4.1997, pag. 4 punto 11), in merito a due preliminari stipulati dopo l'ultimazione dei lavori.

Questi (riferentisi ai sigg.ri Paolini Giocondo e Crepaldi Sabina), riguardavano due appartamenti originariamente impegnati con i sigg.ri Bianchini Daniele e Bartali Silvano, che versarono, come gli altri, una somma in nero, per lire 20.000.000 ciascuno, all'atto della stipula dei preliminari (anch'essi risalenti all'anno 1991).

5) Richiesta alla Biemme di esibizione del Q.T.E. presentato all'Amministrazione, al fine di verificare l'esattezza del calcolo della superficie complessiva.

A tale proposito, si rinviene che la controparte all'udienza del 11.4.1997, ha provveduto a depositare anche il Q.T.E. iniziale che è diverso, ovviamente, da quello finale precedentemente depositato (colonna 16: importo mutuo agevolato richiesto).

In merito, si segnala che già nella memoria del 29.3.1996 la controparte aveva dovuto ammettere che " .... agli 8 alloggi del primo piano venivano attribuiti in via provvisoria L. 55.000.000 ed agli altri 8 del secondo piano L. 57.500.000, perchè a questi si annetteva anche una piccola porzione coperta del terzo piano".

Trattasi delle famose "soffitte", così definite nel calcolo delle superfici virtuali sottoscritte dal direttore dei lavori dell'impresa, ing. Ludovico.

Tuttavia, l'impresa ha spacciato le soffitte per "volumi tecnici" (stenditoio coperto e serbatoio idrico) ed ha ottenuto dal Comune, in modo illegittimo, la restituzione di L. 22.985.602, per mc. 612,59, facendo credere che erano stati erroneamente inclusi nel conteggio per il costo dell'area ed il costo delle urbanizzazioni.

In realtà, è dato palese che le suddette soffitte, di mq. 24 ciascuna, con annesso terrazzino, sono state vendute esclusivamente agli 8 acquirenti degli appartamenti del II° piano e pagate circa L. 21.000.000.

Pertanto: se i locali sono da ritenersi soffitte, il Comune non può restituire alla Biemme i soldi e non si tratterebbe, evidentemente, di volumi tecnici; se invece sono volumi tecnici, secondo il progetto approvato, non si spiega perchè i serbatoi idrici siano stati posti nel vano sottoscala; inoltre, tali volumi dovevano essere di tutti i condomini e non venduti in proprietà esclusiva (le lire 23.000.000 dovevano essere restituite a tutti gli acquirenti pro-quota).

Con maggiore precisione, il Q.T.E. risulta errato:

a) quota di mutuo: le quote di mutuo originarie per ciascun acquirente erano di lire 60.000.000, come risulta dal contratto di mutuo fondiario del 9.4.1992, anzichè le lire 55.000.000 riscontrabili nel preliminare.

b) Superficie (Su, Snr, Sp e Sc): al Falzea (rigo 14 del Q.T.E.) vengono attribuite superfici identiche alle superfici dell'appartamento sovrastante (riportato al rigo 16), quando a quest'ultimo, per ammissione della stessa controparte (v. sopra) è stata annessa la soffitta (o volume tecnico) di mq. 24 circa, oltre il terrazzino.

c) Snr Organismi abitativi (colonna 8): è inesatta, in quanto, come più volte detto, la superficie delle soffitte vendute ad 8 acquirenti è stata indebitamente attribuita a tutti e 16 gli acquirenti.

e) Totale della S.n.r. (superficie non residenziale): colonna 9: non potendo la Biemme riportare il totale delle colonne 7 ed 8, ha considerato una superficie forfettaria pari al 45% della superficie utile.

f) Superficie parcheggi e superficie spazi di manovra: colonna 10, voce "Sp"; entrambe le voci sono non vere; addirittura, la superficie "spazi di manovra" è inesistente, essendo di proprietà comunale.

g) superficie complessiva: colonna 11 (Sc); essendo tale voce la somma di una colonna, forfettaria (colonna 9) e di una colonna viziata (colonna 10 per i motivi sopra esposti), anche questa è conseguentemente errata.

h) La colonna 16, riportante - nel Q.T.E. iniziale - quote di mutuo non veritiere è anch'essa errata.

Tutte tali contestazioni troveranno conferma attraverso l'ammissione della C.T.U sopra richiesta.

6) Richiesta di esibizione di copia degli estratti conto relativi agli altri appartamenti del complesso; così si verificherà che agli altri non sono state addebitate le stesse voci, con gli stessi criteri, addebitate al Falzea (voce aggiornamento prezzo medio base).

7) Richiesta d'informazioni alla P.A., ex art. 213 c.p.c., segnatamente al Ministero dei LL.PP., Comitato Edilizia Residenziale, alla Regione Toscana, Assessorato Casa, per i necessari chiarimenti in merito alle modalità di calcolo delle superfici PEEP in relazione alla legislazione in vigore.

In merito all'eventuale nomina di C.T.U., si chiede che il G.I. voglia nominare un Consulente esercitante fuori della provincia di Grosseto; ciò in quanto il legale rappresentante della Biemme, rag. Milani, è stato per diversi anni componente della Commissione Edilizia del Comune di Grosseto ed ha perciò avuto contatti con tutti i professionisti del ramo di Grosseto; inoltre, emerge dagli atti che nella vicenda

potrebbero risultare coinvolgimenti anche dell'Amministrazione Comunale; per tali motivi, elementari ragioni di opportunità richiedono che il Consulente, per evitare possibili coinvolgimenti, provenga da luogo esterno a Grosseto.

8) Ammissione delle prove testimoniali e specificatamente del geom. M. Cocco e della signora Silvia Galati, con riserva di altri.

\* \* \* \* \*

Alcune considerazioni circa le immotivate opposizioni ex adverso proposte alle ultime udienze.

Già il tono delle medesime evidenzia che la controparte ha un certo timore a verificare con mano se la matematica (in quanto tale non suscettibile di discussioni) sia stata applicata nel corretto modo dall'impresa; tale semplice verifica ben può essere espletata dal C.T.U. e potrebbe rendere giustizia anche alla Biemme, ove si dimostrassero (ma non crediamo) che le nostre argomentazioni siano errate.

Per questo, sinceramente, non comprendiamo per quali motivi la Biemme si opponga alla C.T.U..

a) Si legge nel verbale d'udienza del 14.3.1997 che l'opposizione alla C.T.U. è motivata dal fatto che la superficie dell'appartamento risulterebbe attestata ripetutamente dall'Amministrazione Comunale.

Si osserva che, in primo luogo, quanto detto dall'Amministrazione Comunale alla sola Biemme - quindi senza contraddittorio - non rileva certo ai fini di causa, in quanto il rapporto Biemme-Falzea è estraneo al rapporto Biemme-Comune di Grosseto.

Inoltre, si rileva che il Comune di Grosseto, nonostante le varie, reiterate diffide presentate (è già in corso la denuncia penale per rifiuto di atti dovuti) non si è mai premurato di rispondere al Falzea circa l'esattezza dei criteri adottati dalla Biemme per il calcolo.

Sono arrivate dal Comune solo alcune risposte interlocutorie con le quali, dapprima, si prendeva tempo per rispondere, adducendo (con lettera successiva di quella presentata dalla Biemme a riprova della bontà del proprio operato e che quindi ovviamente smentisce la stessa) la estrema complessità dei calcoli (è misterioso, quindi, come l'amministrazione abbia detto prima di allora che la superficie era esatta) ed addirittura invitando il Falzea, per un dovere dell'amministrazione, a far fare i calcoli da un proprio perito, con una perizia giurata !.

Poi, addirittura, è arrivata la lettera del 19.11.1996, con la quale la stessa amministrazione ammette di essersi sbagliata e di aver incluso per errore (con ciò confortando l'impostazione assunta dal Falzea nell'intera causa) la superficie "spazi di manovra", con tutta evidenza non di proprietà della Biemme, ma di proprietà comunale e che, perciò, non poteva essere venduta dall'impresa.

Crediamo, pertanto, che per tutte le motivazioni esposte il G.I. debba nominare C.T.U. e C.T.U. contabile.

b) Quanto all'esibizione dei libri contabili, essa è necessaria per attestare che all'epoca la somma di lire 17.000.000 non fu registrata come "cauzione", nè come acconto, nè altro (come invece attesta la Biemme nella precedente memoria del 29.3.1996); si noti che la stessa Biemme, nella memoria di costituzione e risposta del 22.7.1994, aveva addirittura negato di aver introitato tale somma, per poi essere costretta ad ammettere tale fatto successivamente, per arrendersi all'evidenza (ora sta cercando di giustificare in qualche modo il proprio comportamento, inventando l'istituto della "cauzione", sconosciuto nell'ambito della compravendita immobiliare, dove, casomai, esistono l' "acconto" e la "caparra confirmatoria", voci che, ovviamente, devono essere registrate, fatturate e delle quali si dovrebbe rilasciare immediata ricevuta).

Ora l'impresa sta tentando in qualche modo di far rientrare dalla "finestra" ciò che è uscito dalla "porta", inventando, nel conteggio, una voce nuova, non dovuta e non addebitata agli altri acquirenti, che è quella dell'"adeguamento" (pari, guarda caso, proprio a lire 17.000.000) !!!.

Adeguamento ridicolo e non dovuto, come potrà agevolmente dimostrare la C.T.U. contabile che si è richiesta.

c) La richiesta di esibizione degli estratti conto degli altri acquirenti è necessaria perchè da essi si potrà agevolmente rilevare che a nessuno è stata addebitata la voce "aggiornamento P.M.B.", per lire 8.835.950, che invece è stata addebitata al Falzea.

E non è ovviamente vero che, come asserisce la controparte, gli estratti conto sono estranei al presente giudizio, trattandosi di rapporti fra terzi, in quanto, nel settore dell'edilizia convenzionata, i prezzi sono imposti e quindi ciò che deve essere conteggiato ad uno deve essere conteggiato anche all'altro.

d) La richiesta di informazioni alla P.A. (si noti bene, ad Organi, Istituti ed Uffici diversi dal Comune di Grosseto, che noi crediamo coinvolto nella vicenda) trae ovviamente necessità dal fatto di dimostrare che i criteri di calcolo del P.M.B. e della superficie complessiva sono stati disattesi dalla Biemme.

Non è vero quanto asserisce la controparte, cioè che il Falzea abbia ricevuto tali informazioni; in realtà, egli le ha ripetutamente richieste, ma non ha mai ricevuto alcuna risposta in merito (tanto meno una risposta che attestasse l'esattezza dei calcoli, come rileva erratamente la controparte).

Si rende opportuno, pertanto, ammettere il mezzo di prova richiesto.

Non è poi vero che le verifiche sono già state eseguite dalla Guardia di Finanza in sede d'indagini preliminari nel procedimento penale iniziato con l'esposto del Falzea; infatti, come la controparte ben sa, essendo anch'essa presente all'udienza

relativa all'opposizione all'archiviazione avanti al G.I.P. presso il Tribunale di Grosseto, il P.M. dr. Pedone, ritenendo fondati i rilievi mossi dal Falzea all'operato degli agenti (che avevano sentito, non si sa per quale motivo, solo la Biemme, senza compiere indagini proprie), ha chiesto ed ottenuto una proroga delle indagini, al fine di svolgere perizia tecnica sull'immobile.

Inoltre, non è chiaro perchè la controparte dichiari di non accettare il contraddittorio su domande nuove.

Non vi è nessuna domanda nuova.

E' noto che la presente vertenza ha ad oggetto: a) un'azione ex art. 2932, per ottenere sentenza che sostituisca il contratto definitivo non concluso per inadempimento della controparte; b) una domanda intesa a consentire al Falzea di accollarsi il mutuo; c) una domanda intesa ad ottenere la restituzione della somma di lire 55.000.000, quale somma versata in eccesso rispetto al prezzo dell'alloggio.

La controparte, nel costituirsi, ha contestato le domande attrici.

E' quindi evidente che la decisione della causa dipende dall'accertamento del prezzo dell'alloggio, da condursi in via preliminare ed incidentale; prezzo che, come sembra ormai pacifico, è da considerarsi imposto, ex art. 1339 c.c..

Tutte le prove richieste hanno lo scopo di attestare matematicamente qual'è il prezzo imposto applicabile all'alloggio PEEP, cioè, nella sostanza, di stabilire con esattezza il presupposto delle domande attrici.

Non si vede, pertanto, perchè la controparte dichiari di non accettare il contraddittorio.

\* \* \* \* \*

Alcune parole circa la memoria della controparte depositata all'udienza scorsa.

Non comprendiamo, sinceramente, che scopo abbia la stessa.

Il Falzea, fin dall'inizio, ha sempre detto che la Biemme, fra le altre cose, tentava di vendergli (v. il conteggio della controparte allegato agli atti di causa) ciò che non era suo, ma del Comune, cioè gli spazi di manovra.

Il Comune, finalmente, si accorgeva di tale macroscopico fatto e con la lettera del 28.11.1996 (prodotta all'udienza del 14.1.1997, all. 1) attestava che vi era l'errore denunciato dal Falzea.

Adesso la Biemme, come al solito, cerca con argomentazioni posticce e di nessun pregio di aggirare l'evidenza dei fatti, cercando di dimostrare, nella sostanza, che lo spazio prima previsto quale spazio di manovra doveva essere destinato in altro luogo, sottratto al verde privato.

Il problema sollevato dal Falzea è evidentemente diverso; dice l'attore, con una semplicità assoluta, che gli spazi di manovra (come è adesso pacifico) non potevano essere venduti dall'impresa, perchè sono di proprietà comunale; tale dato sembra riconosciuto anche dalla controparte; e perciò, il conteggio presentato dalla Biemme deve essere rivisto.

Venendo al merito delle argomentazioni avversarie, si evince che l'approvazione dei progetti avvenuta in sede comunale in data 13.6.1991 è avvenuta quantomeno superficialmente, visto che il Comune non si è accorto che la tav. 10 relativa agli schemi planivolumetrici riportava, appunto, gli "spazi di manovra" su proprietà comunale e non all'interno del lotto 9, assegnato all'impresa.

Trattasi di altra "strana" dimenticanza del Comune (che si aggiunge, è impossibile non sottolineare tale fatto, alle numerose altre sopra rilevate e che, unitamente alla strenua difesa che il Comune stesso sembra attuare in favore dell'impresa, lascia alquanto perplessi sulla "terzietà" dell'amministrazione).

Va anche rilevato che il progetto originario, oltre a non aver rispettato quanto sopra, aveva anche previsto n. 8 stenditoi coperti e serbatoi idrici (spacciati per

soffitte) delle soffitte, che dovevano essere destinate ad uso condominiale (v. sopra); invece, i serbatoi idrici sono stati abusivamente realizzati nel vano sottoscala.

Per tali soffitte, denunciate dall'impresa come volumi tecnici, il Comune ha restituito la somma di lire 23.000.000 circa, che avrebbe dovuto perciò essere restituita ai singoli acquirenti; ciò, ovviamente, non è avvenuto.

Continuando a scorrere la memoria avversaria, si scopre la risibilità (non può essere giudicato altrimenti) del metodo con il quale l'impresa tenta di salvare la situazione degli spazi di manovra; in sostanza, l'assemblea dei proprietari avrebbe accettato di spostare gli spazi di manovra riducendo i parcheggi e compensando i costi della pavimentazione con la differenza di superficie venduta (che, quindi, risulterebbe oramai definitivamente dimostrata; e pensare che quando, in epoca non sospetta, l'attore diceva queste cose, veniva tacciato di litigiosità !!!); la superficie una volta destinata a verde privato, ora viene destinata a spazi di manovra.

Si pongono alcune considerazioni.

1) Nella sostanza, adesso, gli spazi di manovra coincidono con i parcheggi. quindi, o non esistono più i parcheggi, o non esistono più gli spazi di manovra.

Entrambe tali soluzioni devono forzatamente portare alla revisione del P.M.B. in relazione all'alloggio.

2) Non si vede come l'assemblea dei proprietari possa disporre del diritto esclusivo di proprietà del Falzea.

O meglio; la Biemme, che risulta ancora proprietaria formale dell'alloggio (non avendo ottemperato all'obbligo di trasferimento dell'alloggio), che, nell'assemblea, ha disposto del diritto di proprietà, dovrà rispondere del fatto che ha illegittimamente disposto di una parte del bene compravenduto, in danno del promittente acquirente.

Va segnalato anche che il condominio non è stato ancora ufficialmente costituito e che il Falzea sta regolarmente pagando quanto di propria competenza, in relazione alle quote informalmente stabilite, per gli oneri comuni (cosa che, invece, il rag. Milani, legale rappresentante della Biemme, ha fatto solamente per l'appartamento della figlia, nello stesso stabile).

Delle due l'una: o il Falzea non è proprietario (solo formale) ed allora non si capisce perchè debba partecipare alle spese comuni, con il disinteresse della Biemme; oppure è proprietario (come in realtà è) ed allora le delibere anche informali ed illegittime non possono certamente essere prese senza la sua presenza ed il suo consenso, tanto più quando si tratti di disporre di diritti esclusivi, come nel caso di specie.

E' evidente, quindi, che le decisioni assunte nella "riunione" - se così si può definire - dei proprietari dello stabile, citata dalla controparte, non è certo opponibile al Falzea.

\* \* \* \* \*

Si confida, pertanto, nell'ammissione dei mezzi istruttori richiesti.

Grosseto, 30.4.1997.

avv. Andrea De Cesaris

