



**PROCURA DELLA REPUBBLICA**  
*presso il Tribunale di*  
**GROSSETO**

**RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE**

- artt. 408/411 c.p.p., 125 e 126 D.Lv. 271/89 -

**AL SIG. GIUDICE**  
**PER LE INDAGINI PRELIMINARI**  
**SEDE**

**Il Pubblico Ministero**

Visti gli atti del procedimento penale di cui in epigrafe, nei confronti di:

**IGNOTI**

iscritto nel registro delle notizie di cui all'art. 335 comma 1 c.p.p. in data 28.1.14 per i reati p. e p. dagli artt. 323 e 328 c.p.

**RILEVATO CHE**

Il presente procedimento penale ha tratto origine dalla denuncia-querela presentata in data 23.1.14 da Bruno FALZEA. Il querelante, promissario acquirente di un appartamento realizzato in regime di edilizia convenzionata con il Comune di Grosseto, asserisce di aver versato tra il 1991 e il 1993 la somma di lire 117.000.000 (su di un totale di lire 122.000.000) alla Biemme Costruzioni snc, dichiarata fallita dal Tribunale di Grosseto in data 5.12.02, prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa popolare e comunque prima che gli venisse assegnato l'alloggio.

Il FALZEA ritiene di aver subito un danno ingente anche a causa di omissioni dell'Amministrazione Comunale di Grosseto, che sarebbe responsabile di non aver stipulato la polizza fideiussoria prevista dall'art. 8 della Convenzione del 6 settembre 1991 con la Biemme Costruzioni snc, che lo avrebbe garantito di fronte ad un fallimento.

L'art. 8 richiamato recita: *"E' facoltà del concessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi.... Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente*

*dovrà essere garantito per eventuali insolvenze del concessionario, da una fideiussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato. Copia della fideiussione deve essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione. Il versamento di acconti e/o di caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fideiussioni da parte dell'Amministrazione Comunale. La fideiussione si estinguerà con la stipula del contratto definitivo il quale in ogni caso potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità".*

Sulla vicenda si è già espresso il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, a cui era ricorso il FALZEA, il quale ha sentenziato: *"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. Al momento della stipulazione (in data 25 ottobre 1991) del contratto preliminare di compravendita dell'alloggio con la Bienne Costruzioni di Bardi e Milani Snc, il Sig. Bruno FALZEA non ha però preteso il rilascio della 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 delle 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" (cfr sentenza n. 00714/2015 ff. 609 e ss).*

Alla luce della sentenza del TAR e dalla lettura delle carte depositate dal FALZEA, si ritiene che la notizia di reato sia infondata. Come ben precisato dal TAR, il rilascio della fideiussione era una possibilità prevista a favore ed a garanzia dell'acquirente ma che doveva e poteva attivarsi solo dietro specifica richiesta dell'acquirente stesso. Ciò sarebbe dovuto avvenire prima del versamento di qualsiasi somma a titolo di acconto e/o caparra e previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il FALZEA ha richiesto la fideiussione solo dopo aver stipulato il contratto preliminare e corrisposto alla Biemme Costruzioni snc quasi l'intero prezzo dell'alloggio, quindi oltre il termine previsto dalla convenzione stessa.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, non può configurarsi la violazione all'art. 323 c.p. (*abuso di ufficio*): in primo luogo, perché non si può sostenere che l'Amministrazione Comunale abbia, con il proprio comportamento, favorito



qualcuno, avendo il FALZEA richiesto la polizza fideiussoria ben oltre il termine previsto dalla convenzione; in secondo luogo, perché non può ritenersi la convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni snc una norma di legge o di regolamento con la conseguenza che ogni eventuale violazione della stessa deve trovare soluzione in ambito civilistico.

Per quanto riguarda invece la violazione all'art. 328 c.p. (*omissione di atti di ufficio*), la stessa appare del tutto infondata, avendo il Comune di Grosseto, con le note n. 2945 in data 9 gennaio 2012 (*ff. n. 536 e ss fascicolo del P.M.*) e n. 7354 in data 26 giugno 2012 (*f. 535 fascicolo del PM*), inviate al legale del FALZEA, esplicitato le ragioni che portavano a ritenere impraticabile la risoluzione della convenzione con una ampia motivazione condivisa anche dal TAR nella sentenza sopra parzialmente riportata.

Per quanto riguarda gli altri fatti portati all'attenzione di questo ufficio e riguardanti l'aspetto prettamente edilizio dei volumi tecnici e quello contabile dei 17.000.000 milioni di lire versati in nero a titolo di acconto, va rilevato che gli eventuali reati sarebbero ampiamente prescritti, tenuto conto, da un lato, che i lavori di realizzazione dell'immobile si sono interrotti nell'anno 2002 e, dall'altro, che l'acconto di lire 17.000.000 è stato versato nel 1991.

Visti gli artt. 408/411 c.p.p., 125 D.Lv. 271/89

### CHIEDE

che il Giudice per le indagini preliminari in sede voglia disporre l'archiviazione del procedimento e ordinare la conseguente restituzione degli atti al proprio Ufficio.

Manda alla Segreteria per la notificazione alla persona offesa:

FALZEA Bruno, nato a Reggio Calabria l'8 febbraio 1956, residente in Grosseto Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 23, elettivamente domiciliato ex art. 33 disp. att. c.p.p. c/o l'Avv. Caterina ARGESE del Foro di Taranto con avviso che nel termine di 10 giorni può prendere visione degli atti e presentare opposizione con richiesta motivata di prosecuzione delle indagini preliminari.

Dispone che la notificazione sia eseguita – ai sensi dell'art. 148, comma 2 bis, c.p.p. - a mezzo fax o in via telematica.

Grosseto, 20 ottobre 2015



**IL SOSTITUTO PROCURATORE DELLA REPUBBLICA**  
**Dott.ssa Maria NAVARRO**