



Procura Della Repubblica presso il Tribunale
Sezione Polizia Giudiziaria Polizia Municipale
Via XVII Aprile, 14 - 51100 Pistoia
Tel. 0573.3571557 - Fax 0573.364523 - E Mail r.neri@comune.pistoia.it

B-34
Depositato in Segreteria
il 19-4-07
Pistoia

18 APR. 2007

Prot. 43/07 PGP17

Pistoia li

Procedimento penale n. 10164/06
Riferimento Sezione F. 1/07
PM Dr. G. Grieco

OGGETTO: restituzione fascicolo indicato in epigrafe ed annotazione sulle indagini delegate.

Ill.mo sig. Pubblico Ministero
dott. Giuseppe GRIECO

SEDE

PREMESSA

Con esposto presentato il 01-06-2006 POLAK Eva, segnala una serie di irregolarità che sarebbero state commesse nei suoi riguardi da funzionari ed amministratori del Comune di Montecatini Terme, in ordine ad un appartamento di proprietà dell'Ente e da questo affittato all'esponente.

INDAGINI DELEGATE

«In riferimento al procedimento penale in oggetto delega codesta Polizia Giudiziaria per la seguente attività di indagine : SVOLGERE una prima disamina della articolata denuncia presentata da POLAK EVA al fine di accertare quanto segue :

acquisire dalla denunciante o presso gli uffici competenti i documenti utili a ricostruire i "passaggi" oggetto della denuncia.

In particolare interessa acquisire i documenti relativi al punto 9 (offerta di vendita) 11 E 12 (provvedimenti del TAR) nonché 13 e 14 corrispondenza inviata alla POLAK dal COMUNE di Montecatini Terme .

Accertare presso il Comune se altri appartamenti facente parte dello stesso immobile siano stati venduti a condizioni o con modalità diverse . Nel caso sentire, laddove ritenuto utile, acquirenti a campione per accertare tali circostanze.

Laddove ritenuto da Voi utile per a ricostruzione dei fatti , sentire le altre persone identificate nel corso delle indagini e svolgere i necessari accertamenti , compresa l'acquisizione di copia di documenti a riscontro .».

ANNOTAZIONE

Luigi Neri

Con atto notificato tramite la collaborazione dei colleghi di Montecatini Terme, (cfr. Allegato n. 1), invitavo la sig.a Polak presso questa Sezione, per assumerla a S.I., pregandola di portare al seguito la documentazione necessaria a ricostruire la vicenda descritta in denuncia.

A seguito di contatti telefonici nei quali la Polak mi pregava di rinviare la deposizione al fine di reperire tutti i documenti necessari, questa avveniva il 14-04-2007.

La Polak Eva si presentava con una copiosa documentazione e con uno scritto di otto pagine, nel quale oltre all'elenco dei documenti che intendeva produrre, erano ulteriormente precisate le lagnanze già oggetto della denuncia, (cfr. Allegato 2/B).

Chi scrive estraeva copia fotostatica di tutti i documenti esibiti dal teste (cfr. Allegato 2/C).

In considerazione del consistente volume degli atti fotocopiati questi erano numerati in sequenza preliminarmente dal verbalizzante da pag. 1 a pagina 284 ed erano allegati al verbale delle S.I. del quale costituiscono allegato e parte integrante, (cfr. Allegato 2/C).

Il verbale era redatto in forma riassuntiva complessa registrando su nastro magnetico la deposizione.

Le due audiocassette contenenti la registrazione delle dichiarazioni rese dalla Polak, erano inserite al termine della deposizione in una busta sigillata spillata al verbale di S.I. E costituiscono anch'esse allegato e parte integrante del verbale di S.I. (cfr. Allegato 2/A).

Riguardo i fatti descritti in denuncia, la POLAK riferiva:

DOMANDA: «è in possesso di copia della deliberazione GC 587/90, con la quale le è stato assegnato l'appartamento?»

RISPOSTA: «si sono in possesso con il presente elenco produco fra gli altri documenti anche la deliberazione di cui mi si chiede in due versioni, perchè si tratta dello stesso atto di cui uno è l'atto acquisito da me a suo tempo che mi è stato consegnato dal comune all'epoca e di un'altra versione prodotta davanti al giudice civile di Monsummano Terme dal Comune di Montecatini 4305/02».

DOMANDA «può indicare il nominativo della persona che avrebbe acquistato nel 1986 un appartamento simile al suo, senza essere inserito in graduatoria, circostanza da Lei riferita al punto 2 della denuncia e di quale appartamento si tratta?»

RISPOSTA «premesso che in allegato produco anche questa documentazione, si tratta di tale INNOCENTI Santina che ha rivenduto l'appartamento a lei assegnato al Comune il quale lo stesso giorno ha rivenduto alla signora MACCHI Semira che è la suocera della INNOCENTI Santina. Si tratta di una porzione di un appartamento assegnato a PANERAI Marco. PANERAI Marco ha acquistato quindi due appartamenti che ha unito in un'unica abitazione su due piani. Al pianterreno è stato acquistato sotto il nome di INNOCENTI Santina mentre quello di sopra con il proprio nome. Nessuna di queste persone era inserita nella graduatoria definitiva di cui io produco copia. Le rinunce dell'appartamento e la richiesta di acquisto della MACCHI e DELL'INNOCENTI non esistono al Comune di Montecatini circostanza confermata da una lettera ricevuta dal Comune. E' stato venduto un altro appartamento in quest'epoca e con le stesse circostanze su richiesta di PUCCI Maria Luisa contratto intestato al marito MORI Paolo, persona molto benestante. Queste transazioni sono avvenute in cinque giorni lavorativi a partire da quello di presentazione della domanda. Oltre questi non è stato inserito nella graduatoria, PROTO Francesca, tale PUGLIESE della quale al momento non conosco il nome. L'appartamento è stato venduto a tale IACOPETTI Luciana medico sia lei che il



marito che non è stato mai abitato ed è ancora sfitto. Un altro appartamento è stato acquistato dall'acquirente e da questi affittato a ballerine di night, da tale sig. PUGLIESE, che non era nella graduatoria.»

DOMANDA: «dove sono ubicati questi appartamenti?»

RISPOSTA «si tratta di un immobile posto in località Panteraie di Montecatini Terme, Via BERNINI dal civico 10 al 16. Preciso che si tratta di una zona di lusso, ed il complesso è denominato PEEP LE PANTERAIE ed era composto originariamente di 22 appartamenti adesso ridotti a 21 a causa dell'unione dei due appartamenti prima riferita. Per questo motivo non poteva essere rilasciata l'abitabilità che è stata rilasciata soltanto nel 2000, anche se io non ne sono certa in quanto in Comune mi hanno detto che non esiste la documentazione relativa a tutto il complesso ma solo del mio appartamento e dell'appartamento di MORI atti che ho ricevuto. Con riferimento a quanto da me prima indicato riguardo l'acquisto degli appartamenti da parte di INNOCENTI, MACCHI ecc. credo sia rilevante sono tutti rogiti effettuati dal notaio LENZI di Montecatini, e nei relativi contratti si precisa che si tratta di appartamenti di edilizia popolare e per questo hanno ricevuto dei benefici fiscali.»

DOMANDA: «è in possesso di copia delle richieste di acquisto dell'immobile da Lei presentate al Comune di Montecatini Terme?»

RISPOSTA «si, fino al 1993 ho effettuato solo delle richieste verbali dopo il 1993 ho presentato delle domande scritte che produco insieme agli altri documenti. Questo si è verificato perchè alle mie richieste verbali, anche prima dell'acquisto, ero stata assicurata che avrei potuto comprare l'appartamento alle stesse condizioni degli altri, dopo aver completato i lavori in quanto si trattava di un'abitazione al grezzo che io ho dovuto rifinire. Anche gli altri hanno comprato nelle stesse condizioni.»

DOMANDA «è in possesso di copia delle deliberazioni richiamate al punto 6 della denuncia?»

RISPOSTA «si fanno parte dei documenti che produco al verbalizzante.»

DOMANDA «con quale provvedimento il comune di Montecatini Terme ha dichiarato decaduta o comunque non ha rinnovato la convenzione fra Lei e l'Ente riguardante l'appartamento?»

RISPOSTA «nel 11-11-95 hanno dichiarato che la convenzione era decaduta con la delibera nr. 885, circostanza che io ho conosciuto il 11-04-1998, tramite una lettera dell'avvocato del Comune, nella quale mi dichiaravano inadempiente perchè non avevo prodotto le fatture dei lavori fatti. Ma la delibera mi rimandava al completamento dei lavori ve non sarebbe decaduta la convenzione se non producevo le fatture. Sempre nella delibera si faceva riferimento ad una presunta scadenza contrattuale, in realtà inesistente, perchè quando insistevo per aver il contratto, con il geom. TOMMEI del Comune, questo dichiarava sempre che il contratto era la delibera stessa. Ovvero io insistevo non tanto per il contratto d'affitto, ma per poter acquistare l'appartamento in base ai miei diritti maturati già nel 1990. Nel 1998 è subentrava la Legge 560/93 che fissava i criteri di alienazione dei beni pubblici. Legge che per quanto mi riguarda non è stata mai rispettata dal Comune. Quando insistevo con i tecnici comunali, o con i vari sindaci, questi effettuavano delle azioni di ritorsione nei miei riguardi per esempio nel 1998 a fronte di una mia richiesta di acquisto il Comune ha prodotto una delibera top secret nella quale inserivano il mio appartamento come bene disponibile per la vendita a 190 milioni, malgrado fosse in vigore la convenzione che prestabiliva il prezzo anche per le vendite successive. Nella deliberazione 587/90 il Comune stesso aveva quantificato il valore dei lavori per finire l'abitazione in 40 milioni. Cifra certamente congrua, con riferimento alla convenzione, visto che le altre persone da me prima citate hanno acquistato gli appartamenti con 31 milioni. Per comprendere la vicenda occorre precisare che il terreno è stato espropriato dal Comune alla società EDILINDUSTRIA LA PORTA che credo fosse una SRL, per una superficie di 4400 mq. che rappresentava solo una parte della proprietà della società per un importo di 13.200 milioni di lire, in base alla normativa vigente sulla costruzione delle case popolari. Il Comune rivende dopo l'esproprio allo stesso prezzo il terreno alla stessa società dalla quale lo aveva acquistato: EDILINDUSTRIA LA PORTA, per realizzare il complesso PEEP e rilascia le concessioni edilizie ma sempre per case PEEP e lo autorizza a vendere agli assegnatari individuati con delibera 1229/83 già prodotta negli atti. Il sig. La Porta ha poi acquistato quote societarie dagli altri soci della società ha iniziato i lavori ma prima di ultimarli ha dichiarato difficoltà economiche. Produco la delibera 396/84 che riguarda la decadenza dell'assegnazione.

Il Comune fa quindi un accordo con gli assegnatari che sono in maggioranza dipendenti pubblici fra cui anche dipendenti del Comune, anzi quasi tutti, ed altre persone benestanti, imprenditori, banchieri ecc. Nella convenzione sempre agli atti, se La Porta non ultimava i lavori il Comune avrebbe dovuto rimborsare lo stesso per la quota dei lavori effettuati. Per ovviare il Comune conveniva con gli assegnatari che non avrebbero chiesto niente al La Porta per i lavori già effettuati, che sarebbero stati ultimati a spese degli assegnatari stessi. Il mio appartamento era rimasto invenduto perchè l'assegnataria sig.a FORNACIARI, ha fatto permuta con un altro appartamento più grande. All'epoca essendo stata sfrattata, io vivevo in una pensione pagata dal Comune per l'emergenza abitativa. Io



chiedevo nel 1986 con una domanda della quale non si trova più traccia in Comune e che io non ho conservato di acquistare quell'appartamento. Nel 1989 ricevevo garanzie dal sindaco LA PENNA Antonio che la mia situazione di emergenza abitativa, sarebbe stata risolta con l'assegnazione dell'appartamento del complesso LE PANTERAIE che sarebbe stato completato a spese del Comune, e mi consegnavano subito il garage pertinenza dell'appartamento ed anch'esso ancora allo stato grezzo per riporvi le mie cose. Un anno di anticamera, il sindaco LA PENNA mi proponeva non disponendo a suo dire il Comune di fondi, di ultimare l'appartamento a mie spese, cosa che io accettavo con la garanzia verbale che dopo completato avrei potuto diventarne proprietaria. Insistevo per formalizzare questo accordo con un contratto, ma facevano invece una delibera unilateralmente, mi riferisco alla 587/90. Io entravo nell'appartamento il 25-05-91 e vi rimanevo senza pagare il fitto, perché ero in attesa di formalizzare la vendita, ma con la deliberazione il Comune disponeva invece che io entrassi nell'appartamento come affittuaria, scontando l'importo del fitto ad equo canone con i soldi anticipati per completare l'immobile, promettendomi il diritto di prelazione in caso di vendita.»

DOMANDA «*la causa intentagli dal Comune di Montecatini e da Lei citata al punto 8 della denuncia davanti a quale giudice si è svolta ed inoltre è in possesso della relativa documentazione?*»

RISPOSTA «*la causa nasce da una mia presunta occupazione abusiva, e questa azione legale è da me ritenuta una rivalse perchè avevo con insistenza preteso i miei diritti, segnalando più volte le innumerevoli irregolarità nelle vendite degli altri appartamenti, affermando in sintesi che io non avevo mai pagato il fitto a nessun titolo, mentre in realtà io avevo anticipato ultimando i lavori 40 milioni di fitto oltre a pagare le spese condominiali.*»

DOMANDA «*in denuncia riferisce che sulla stampa sono apparsi annunci di vendita dell'immobile, nei quali l'abitazione era descritta come casa PEEP, è in possesso di copia di questi annunci?*»

RISPOSTA «*si sono in possesso ed i relativi documenti sono stati da me prodotti.*»

DOMANDA «*possiede della corrispondenza ricevuta dal Comune nella quale l'appartamento è descritto come abitazione PEEP?*»

RISPOSTA «*si oltre a lettere dell'amministratore della quali ho prodotto una copia, il condominio è definito PEEP anche in una lettera dell'architetto VELLEI del Comune di Montecatini Terme nella quale si indica che il complesso immobiliare è stato realizzato come casa popolare PEEP, anche se rettifica indicando che la definizione PEEP è da intendersi solo ai fini urbanistici. In contrasto di quanto detto da VELLEI, faccio presente che negli atti prodotti è presente un deliberazione del 2002, delibera 211 nella quale il comune rinuncia: "al diritto di prelazione per gli alloggi PEEP" imposto dalla convenzione. Addirittura nella proposta di vendita di due settimane or sono lo stesso ing. Svenjak inserisce la dicitura relativa al mio appartamento come inserito nel complesso PEEP Le Panteraie»*

DOMANDA «*è in possesso degli atti inerenti la causa discussa davanti al TAR Toscana e riguardante il contenzioso con il Comune di Montecatini Terme relativo all'abitazione?*»

RISPOSTA «*ho già prodotto la memoria del Comune nella quale si afferma che l'appartamento non fa parte del complesso PEEP Le Panteraie perchè fin dall'inizio è stato sottratto a tale regime. Unico appartamento dell'intero immobile. Per confermare quanto sostenuto, produco ulteriore documentazione inerente il programma comunale delle alienazioni, nella quale l'appartamento dove vivo è indicato come: " Mini appartamento nel condominio Peep Le Panteraie Vi Bernini", atto risalente a due settimane fa e da me già prodotto».*

DOMANDA «*è in grado di riferire altri fatti o circostanze utili ha ricostruire la vicenda descritta in denuncia?*»

«*Dopo l'inserimento nel piano di vendita del 1998 prima descritto, sono stata contattata dal sig. ASCAREGGI dell'Ufficio Contratti del Comune ed ho ricevuto una lettera da parte del legale comunale, già prodotta, che avrei potuto acquistare l'appartamento a 190 milioni di lire. La stessa proposta mi è stata ripetuta nel 2005 a causa civile ancora aperta, che avrei potuto comprare l'appartamento a 9200 Euro, oltre alla corresponsione di ulteriori quasi 80.000 Euro, indicati dal perito nominato dal giudice civile, come indennizzo per l'occupazione dell'appartamento iniziata nel maggio 1990.*».

DOMANDA «*mi può riferire lo stato delle cause ancora aperte?*».

la causa civile 4305/2 davanti al giudice civile di Monsummano è ancora aperta ed in fase di precisazione delle conclusioni delle parti. Sono preoccupata della piega presa da questa causa in quanto il mio avvocato nominato con il gratuito patrocinio non ha voluto citare i miei testimoni rilevanti, non ha voluto produrre la delibera 587/90 e altri documenti rilevanti, non ha prodotto le memorie pur accordando i termini, nulla ha contestato sulle memorie del Comune e dopo aver compromesso definitivamente la causa ha rinunciato al mandato. L'avvocato poi subentrato non è riuscito a recuperare le negligenze del suo predecessore. Il Giudice ha nominato CTU solo per stabilire il danno indotto dall'occupazione abusiva ed ha fatto valutare l'appartamento a prezzo di mercato d'affitto senza tener conto degli accordi di fitto in equo canone e dei lavori da me effettuati



nell'immobile. Nei contatti che ho con dipendenti del Comune questi affermano che la causa si starebbe risolvendo favorevolmente per il Comune stesso. Per quanto riguarda il ricorso al TAR da me promosso contestando la vendita ad asta pubblica, il tribunale ha inizialmente promosso la sospensiva dell'asta, poi a seguito di una memoria presentata dal Comune e nella quale si afferma che non si tratta di una casa PEEP la sospensiva è stata revocata. Per di più sono stata allontanata dall'aula, mentre prima mi confermavano che avevo diritto ad essere presente.

Intendo inoltre far presente per quanto attiene la causa civile che i testi indicati dal Comune e sentito senza la presenza del mio legale, sono le stesse persone del cui operato io mi sono lamentata in questi anni, ovvero l'ing. Edoardo Sveniak, il geom. Tommei e la dott.ssa Verdicchio, peraltro che non rivestiva incarichi all'epoca dei fatti, come da memoria istruttoria che produco al verbalizzante».

ADR «non sono in grado di indicare il nominativo di un dipendente del Comune a conoscenza della vicenda che non sia schierato contro di me. Di questa storia, ovvero della vicenda del condominio PEEP però le saprebbe dire tanto il sig. DINI Giuseppe, abitante in Via Bernini, 10».

ADR, «preciso che DINI può riferire sulla vicenda inerente la costruzione del complesso immobiliare, mentre per quanto attiene la mia vicenda potrebbe riferire il sig. PACINI Narciso, ex dipendente del comune di Montecatini, che dovrebbe abitare in Via Piave a Montecatini Terme, mentre un altro testimone che potrebbe riferire i motivi di questa ripicca nei miei confronti è l'ex segretario comunale Burchietti, adesso però deceduto. In un'occasione in presenza di CATTANEO Flora, abitante in Via Bernini, 10, il consigliere comunale o assessore MALTAGLIATI Carlo, affermò esplicitamente che in comune aveva appreso che l'appartamento non mi sarebbe mai stato venduto perché pur essendo cittadina italiana non avevo la nazionalità italiana, ed inoltre per la mia persona riferita al comportamento avuto nei confronti del Comune. Questo mi è stato poi confermato dal sindaco ETTORE SEVERI in presenza del cerimoniere sig. CIUFFI quando non ho voluto firmare la sottovalutazione del valore dei lavori da me effettuati sull'immobile, precedentemente da loro redatta. In questa occasione SEVERI affermava che mi avrebbero buttato fuori casa e non potrò avvalermi del mio diritto di prelazione perché non avrebbero mai venduto la casa, incontro del quale riferisco in una lettera già collazionata negli atti forniti al verbalizzante».

Visionata attentamente la documentazione acquisita dalla Polak, la vicenda del contenzioso inerente l'appartamento da questa occupato può essere ricostruita come appresso indicato.

1. Il comune di Montecatini Terme dopo aver acquisito per esproprio la proprietà di un terreno fabbricativo, di mq. 4687, rappresentato al NCT nei mappali 674, 683, 685, 687, 688 e 698, ne trasferisce la proprietà alla società EDILINDUSTRIELAPORTA DI LA PORTA SALVATORE, ANTONIO, BENITO & C. S.N.C., perché vi costruisca degli alloggi di edilizia economica popolare.
2. Gli alloggi una volta ultimati dovranno essere venduti a degli assegnatari indicati in una graduatoria stabilita dal comune stesso. La cessione viene formalizzata con convenzione rogito notaio Stomillo il 03-09-1982.
3. La graduatoria degli aventi diritto ad acquistare gli alloggi dalla EDILINDUSTRIELAPORTA è approvata con deliberazione 1229/81 (pag. 65).
4. Con successiva deliberazione nr. 635 del 31-05-1983, (pag. 61), sono individuate 22 persone, comprese nella graduatoria indicata al punto 3, alle quali la EDILINDUSTRIELAPORTA s.n.c. avrebbe dovuto vendere gli appartamenti al termine dei lavori, fra queste persone è indicata **FORNACIARI Giulia**, mentre non è indicata **MACCHI Semira**, particolare che assumerà rilievo nel proseguo della relazione.
5. Con Del. GC 396/84 e successiva iscrizione alla conservatoria dei registri immobiliari di Pescia 19-03-1984 al nr. 132 RP, la proprietà del lotto, torna nella

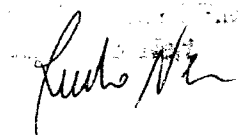



proprietà del comune per inadempienza della EDILINDUSTRI LAPORTA.

6. Il complesso immobiliare è in questo stadio ultimato solo al grezzo, ovvero mancano gli intonaci, pavimenti, infissi e tutti gli impianti.
7. Il comune vende gli alloggi nello stato di avanzamento in cui si trovano, alle persone già individuate nella graduatoria, che accettano di ultimare i lavori a proprie spese.
8. Con la vendita agli assegnatari il Comune recupera da questi, per ogni alloggio loro ceduto, l'indennità di esproprio pagata dall'Ente per acquisire il terreno fabbricabile. Operazione che dalla documentazione reperita sembrerebbe quindi a costo zero per l'Ente.

Informazioni tutte evidenziate nel contratto Comune MACCHI Semira pag. 29/44 prodotto dalla Polak.

9. Un appartamento che doveva essere assegnato a FORNACIARI Giulia, resta però invenduto e nella disponibilità del Comune di Montecatini, in quanto la predetta ottiene in permuta un altro appartamento del complesso immobiliare, come emerge dalla lettura del relativo contratto prodotto dalla Polak (cfr. all. da pag. 5 a pag. 7). **Ne consegue che questo immobile risulta in questo stato di avanzamento dei lavori, edificato a spese esclusive dell'erario.**
10. Si tratta dell'appartamento oggetto di queste indagini e contraddistinto al NCEU in mappale 11 particella 716 sub 1 comprensivo anche del posto macchina individuato al NCEU in mappale 11 particella 715 sub 5.
11. Dal predetto contratto emerge che uno degli appartamenti è venduto dal Comune a tale MACCHI Semira, **malgrado questa non sia indicata nelle graduatorie approvate con del.ni 1229/81 (pag. 65) e nr. 6357/83, (pag. 61),** con contratto formalizzato il 04-07-86 per l'importo di lit. 31.828.535, oltre al quale la Macchi si impegna ad ultimare i lavori.
12. L'appartamento rimasto di proprietà comunale indicato al punto 10, è affittato dal Comune di Montecatini Terme ad Eva POLAK che con il figlio, si trova al momento in una situazione di emergenza abitativa, essendo stata sfrattata. La cessione è formalizzata con delibera 587 del 12-04-1990, (pag. 1/3).
13. Nell'atto si precisa che i lavori necessari ad ultimare l'alloggio il cui importo, è quantificato nell'atto deliberativo, con stima approssimata, in lit. 40.000.000, saranno a carico della Polak e dovranno essere svolti previo accordo con l'ufficio tecnico comunale (punto 2 dispositivo).
14. L'importo dei lavori sostenuto dalla POLAK, sarà scalato dal fitto. L'importo della pigione mensile, sarà determinato in base ai parametri stabiliti dalla Legge sull'equo canone n. 392/78 (punto 3 dispositivo).
15. I lavori dovranno avere inizio a partire dalla data fissata dal Comune e ultimati



nei tempi stabiliti dall'amministrazione (punto 4 dispositivo).

16. Si indica una clausola risolutiva espressa, non meglio determinata per la rispondenza dei lavori eseguiti con quelli concordati (punto 5 dispositivo).
17. Nella parte dispositiva non vi è alcun accenno all'obbligo di redigere un contratto di locazione, che è citato unicamente in premessa dell'atto, anche se tale atto appare necessario alla luce della normativa sull'equo canone applicata per l'affitto dell'immobile.
18. Con lettere 12-2-94, 14-01-95 e 27-01-95, (pag. da 49 a 51), il Comune sollecitava la POLAK perchè comunicasse il consuntivo delle spese sostenute per ultimare l'appartamento, al fine di stipulare il contratto d'affitto;
19. con lettera del 07-02-1995 la Polak comunicava anziché il consuntivo, un preventivo dei lavori (pag. 52), il cui importo era indicato dalla ditta Celeste Costruzioni di Serrvalle Pistoiese in lit. 46.000.000 + Iva.
20. Il Comune in base ad una perizia di stima (pag. 105), effettuata da propri dipendenti impiegati presso l'ufficio tecnico, quantificava i lavori effettuati a spese della Polak per ultimare la costruzione in lit. 30.748.524 ed in base ad un calcolo sull'importo del fitto determinato in base alla Legge sull'equo canone, anche questo da propri dipendenti, deliberava con atto GC n. 885 (pag. 93) pubblicata sull'albo pretorio il 21-11-95, che la durata della locazione sarebbe stata di 8 anni a partire dal 12-04-1990 (data della deliberazione 587), fino al 11-04-1998.
21. La circostanza è comunicata alla Polak con lettera del 27-08-97 (pag. 116).
22. La Polak con lettera datata 28-11-97, contestava la deliberazione rilevando in sintesi:
- mancata comunicazione formale dell'atto;
 - sotto stima dei lavori effettuati per completare il fabbricato;
 - calcolo dell'inizio del fitto dalla data della deliberazione e non dalla data di effettivo inizio della residenza (*contestazione che appare ineccepibile, non potendo il Comune far iniziare la locazione in una data in cui l'immobile era palesemente e per sua stessa ammissione inabitabile perchè da ultimare*);
 - inadempienza della controparte che non ha mai seguito i lavori effettuati dalla Polak per completare l'appartamento e renderlo abitabile;
23. Polak Eva riferisce in SI di aver chiesto ripetutamente in forma verbale di acquistare l'appartamento, nella documentazione sono presenti tre lettere datate: 11-09-97, (pag. 55) 02-07-98, (pag. 57), 26-05-2000 (pag. 59), con le quali la POLAK chiedeva formalmente di acquistare l'alloggio.
24. con deliberazione n. 137 del 30-04-1998 il Comune includeva l'appartamento abitato dalla Polak fra quelli da alienare, indicando una stima del valore



Federico Neri

dell'immobile di lit. 190.000.000.

25. con deliberazione 201 del 08-07-1998 (pag. 135), il Comune incaricava l'avv. Rossana Parlanti del foro di Pistoia di risolvere il contratto di locazione con la Polak per morosità della conduttrice.

26. con successive deliberazioni 162/01 (pag. 145) e 211/02 (pag. 151), l'amministrazione promuoveva un'azione legale per ottenere il rilascio dell'appartamento abitato dalla Polak per morosità.

27. La Polak contestava la natura e l'importo del canone applicatogli, affermando che nel suo caso trattandosi di un appartamento di edilizia economica popolare non poteva applicarsi questo criterio ma doveva invece applicarsi il canone sociale, quanto sopra trova spiegazione nell'art. 26 della Legge sull'equo canone che prevedeva:

Art. 26

Ambito di applicazione

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

A alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;

B alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti:

C alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata ⁽¹⁾;
D alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9. Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente la entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT. Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni.

Note: (1) La Corte cost., con sentenza 11 febbraio 1988, n. 155, ha dichiarato l'illegittimità cost. della presente lettera, nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della presente legge.

26. Nel caso in specie come appresso meglio indicato si trattava di un alloggio costruito integralmente a totale carico dell'Ente Pubblico e quindi le contestazioni mosse dalla Polak sembrano chi scrive pertinenti, (cfr. Art. 26 lett. B).

28. Con lettera, priva di data (ma successiva al 27-04-2005 visto che si cita nella nota la deliberazione n. 39 del 27-04-2005), il Comune di Montecatini chiedeva alla Polak se intendeva avvalersi del diritto di prelazione di cui era titolare. L'amministrazione manifestava alla POLAK la volontà di alienare l'immobile, indicando alla conduttrice l'importo di € 92.337,69, come cifra necessaria all'acquisto, oltre alla precisazione che per avvalersi della prelazione la POLAK doveva regolarizzare il mancato pagamento del fitto.

DI PISTOIA

27. dalla deposizione della Polak e dagli atti acquisiti, emerge che sono allo stato giacenti due cause:

1. una promossa dalla Polak davanti al TAR Toscana, avverso la Del. CC 99/05 atto con il quale il Comune di Montecatini indiceva una gara per la vendita dell'alloggio occupato dalla Polak (da pag. 207 a pag. 227);
2. una causa civile davanti al giudice di Monsummano Terme promossa dal Comune di Montecatini per morosità della Polak, la cui esistenza si ricava dalle deliberazioni con le quali si incarica un legale della rappresentanza in giudizio meglio indicate al punto 26.

CONCLUSIONI

Il Comune di Montecatini Terme con atto deliberativo del 12-04-1990, affitta un appartamento costruito in base alla normativa sull'edilizia economica popolare, privo di abitabilità in quanto non ancora ultimato, mancando gli intonaci, gli infissi la pavimentazione e gli impianti igienico - termico - elettrico - idrosanitario, fatto che all'epoca costituiva reato p. e p. dall'art. 221 RD 1265/34, TULSS adesso depenalizzato.

Soltanto il 11-05-2000 il dirigente comunale SVENJAK Edoardo presenta domanda di abitabilità per l'alloggio.

Dalla documentazione esibita dalla Polak emerge che a differenza degli altri alloggi del complesso immobiliare, per i quali gli assegnatari hanno rimborsato il costo dell'esproprio del terreno al comune, questo rimanendo nella sua disponibilità è stato costruito a spese esclusive del pubblico erario.

L'importo del fitto è determinato con i criteri stabiliti all'epoca dalla legge sull'equo canone e viene deciso che l'importo dei lavori da realizzare per ultimare l'appartamento, siano a carico della conduttrice e che saranno scalati dall'importo del fitto dovuto al Comune.

Applicando nel caso in specie la disciplina sull'equo canone, il comune appare inadempiente in quanto demanda al conduttore lavori di competenza del proprietario, spettando al conduttore unicamente i seguenti oneri ex art. 9 L. 392/78:

Art. 9

Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633⁽¹⁾. La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi⁽¹⁾.

(1) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. in l. 29 ottobre 1993, n. 427.

Luigi... di P.M.
Riccardo Negri
Riccardo Negri

PISTOIA
PROG.



L'accordo prevede che l'importo dei lavori quantificato con stima di massima in lit. 40.000.000, sia scontato dal fitto e scaturisce in una delibera comunale datata 12-04-1990;

Si tratta quindi, di un pagamento anticipato del fitto al proprietario, eccedente l'importo del deposito cauzionale massimo previsto dalla legge sull'equo canone:

Art. 11
Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

la deliberazione, non viene formalizzata da un contratto come previsto dalla legge sull'equo canone (titolo I capo I L. 392/78).

Ne consegue ulteriormente, che l'alloggio fra spese di esproprio del terreno sostenute integralmente dal comune e spese anticipate dal conduttore ma riferite al pagamento di una pigione dovuta dal Comune, risulta infine costruito **ESCLUSIVAMENTE con denaro pubblico** e si distingue pertanto dagli altri appartamenti la cui costruzione è stata pagata sia per quanto attiene l'esproprio del terreno che per quanto attiene l'ultimazione dei lavori, integralmente dagli assegnatari.

La Polak non comunica al Comune quanto speso a consuntivo per ultimare i lavori nell'appartamento ed il comune effettua una stima tramite propri tecnici determinando quindi autonomamente e senza contraddittorio, un importo che viene scontato dal fitto.

La data di inizio del periodo di affitto è indicata sempre senza contraddittorio nel giorno 12-04-1990 data di approvazione della deliberazione 587.

Il tutto è formalizzato con deliberazione 885 del 11/11/95.

La deliberazione è istruita in base alla proposta di delibera N. 231 del 29-07-1995 firmata dal geom. TOMMEI Sergio responsabile U.O. e dall'ing. SVENJAK Edoardo dirigente LL.PP..

A questa data, non solo la POLAK non aveva la disponibilità dell'immobile visto che le disposizioni agli uffici per la consegna dell'alloggio avvengono con lettera protocollata il 14-05-1990 (pag. 12), ma sopra tutto, l'appartamento era certamente inabitabile, perché ancora da ultimare.

Infine la cessione non viene formalizzata con un contratto di affitto.

Escluso il corrispettivo speso per ultimare i lavori nell'immobile, la Polak non versa al Comune alcuna somma per pagare il fitto dell'alloggio.

Il Comune inizialmente non risponde alle richieste della Polak di vendergli l'appartamento, poi decide di vendere l'immobile applicando per la fattispecie la disciplina ex D.L. 310/90 con la Del. 860/2005, normativa che riguarda il patrimonio disponibile degli Enti Locali circostanza contestata dalla Polak con il ricorso al TAR nel quale ella sostiene trattarsi di patrimonio indisponibile e quindi soggetto ad altra disciplina legislativa.

Il Comune nella memoria difensiva presentata al TAR contesta le affermazioni della Polak sostenendo la tesi che non si tratta di un immobile PEEP, in quanto gli assegnatari degli immobili avrebbero corrisposto integralmente le spese sostenute dal comune per l'esproprio del terreno.

Questa circostanza vera per gli altri alloggi, è però palesemente contraddetta dalla documentazione prodotta dalla Polak, dalla quale emerge inequivocabilmente che l'alloggio di cui trattasi è stato costruito integralmente con denaro pubblico e pertanto quanto sostenuto dalla Polak sia in ordine all'importo congruo dell'affitto, sia per quanto attiene l'illegittimità della procedura adottata dal comune per l'alienazione dell'alloggio appare degna di considerazione.

Appare infine del tutto illegittima, la vendita dell'immobile assegnato il 04-07-1986 a MACCHI Semira, che non risultava iscritta nella graduatoria degli assegnatari di cui alla del.ne 635/83.

Conseguentemente appare ragionevole quanto sostenuto dall'esponente in ordine al diverso trattamento tenuto dal Comune nei suoi confronti, rispetto al trattamento di favore di cui avrebbe goduto MACCHI Semira.

L'ampia documentazione prodotta dalla POLAK appare completa e non sembrano necessari ulteriori accertamenti per definire la vicenda come richiesto dalla S.V. nella delega investigativa.

Si rimette alla competente valutazione della S.V. se i fatti descritti in relazione costituiscano comportamenti penalmente rilevanti ancora perseguibili, ovvero riguardino materie di competenza della giustizia civile e/o amministrativa.

ALLEGATI:

1. invito per escussione testimoniale notificato a Polak Eva;
2. verbale di S.I. rilasciate da Polak Eva, l'atto redatto in forma riassuntiva complessa presenta i seguenti allegati che ne costituiscono parte integrante:
 - A) busta sigillata contenente due audiocassette dove è registrata la deposizione di POLAK Eva,
 - B) memoria difensiva ed elenco atti allegati prodotti da POLAK Eva;
 - C) copie fotostatiche della documentazione prodotta da POLAK Eva; l'intera documentazione è stata progressivamente numerata dal verbalizzante da pagina 1 a pagina 284.

Restituisco il fascicolo, restando a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori adempimenti che la Stessa dovesse impartire.

18 APR. 2007



L'ISTRUTTORE DI P.M.

Riccardo Neri