



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 21 DEL 06.06.2025

**OGGETTO: Procedura di mediazione obbligatoria - Avv. Sergio Tonni
CIG: B72E310872**

IL DIRETTORE

Visto il Regolamento di Organizzazione dell'Automobile Club Verona, Deliberato dal Consiglio Direttivo ai sensi dell'Art. 27 bis del citato D.Lgs. n. 29/1993, in data 5 aprile 2002;

Visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, approvato dal Consiglio Direttivo in data 17 settembre 2009;

Visto il Regolamento per l'Affidamento di Servizi professionali, approvato dal Consiglio Direttivo in data 14 giugno 2018;

Visto il D.Lgs. 36/2023 e, in particolare l'art. 17 riguardo alla assunzione della decisione a contrarre;

Premesso che con atto del 18 dicembre 2023 Automobile Club Verona ha acquistato da Automobile Club d'Italia la porzione immobiliare sita in Verona Via della Valverde n. 34 piano primo e secondo;

Premesso che con Determina Dirigenziale del 15 gennaio 2024 il Geom. Berno è stato incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile di Via della Valverde n. 34, acquistato con il contratto di cui alla premessa precedente, al netto della porzione che sarebbe rimasta di proprietà di Automobile Club Verona, nonché di stimare i costi dei lavori necessari ad effettuare il frazionamento di tale porzione da quella di futura vendita;

Premesso che in data 26 gennaio 2021 Automobile Club Verona ha comunicato all'amministratore del condominio Valverde che stava valutando di ripristinare l'apertura della porta di accesso dalla scala condominiale A di Via della Valverde n. 34, sita al piano primo e che l'amministratore in data 29 gennaio 2024 rispondeva positivamente alla predetta richiesta dichiarando "che nulla osta alla riapertura della porta attualmente murata nel vano scala";

Premesso che in data 12 febbraio 2024 il Geom. Berno completava l'esecuzione dell'incarico affidato consegnando la perizia di stima con l'allegata planimetria che riportava la dicitura "accesso mediante riapertura della porta presente nella scala A" e l'elaborato planimetrico catastale in cui risultava che la porzione oggetto della futura vendita era limitrofa al vano scale, il tutto redatto e sottoscritto dal Geom. Berno;

Premesso che in data 14 febbraio 2024 è stato pubblicato da Automobile Club Verona il bando di vendita della porzione immobiliare al piano primo e secondo (soppalco) sita in Verona, Via della Valverde n.34, dando atto che la destinazione urbanistica dell'immobile (direzionale A10), dell'esistenza di un permesso di costruire già ottenuto da parte venditrice e del fatto che era già stato acquisito, ove necessario, l'assenso dell'amministratore condominiale per l'apertura di una porta sul vano scale lato Valverde;

Premesso che la società Vida Srl si è aggiudicata il bando e in data 14 giugno 2024 è stato stipulato il contratto di compravendita;

Premesso che in data 12 dicembre 2024 la società Vida Srl ha ceduto a Hedilo Srl e Ilunga Srl rappresentate dalle medesime persone fisiche che rappresentano Vida Srl la quota pari al 50% ciascuna della proprietà dell'immobile in questione;

Premesso che in data 13 dicembre 2024 Vida Srl ha comunicato a mezzo PEC all'Ente scrivente che "durante i lavori di ristrutturazione, nell'abbattere il muro di confine della proprietà acquistata è stato invece trovato il corridoio di un appartamento... il progetto di ristrutturazione dei locali presupponeva e presuppone l'esistenza di due ingressi uno da Via Poloni e uno principale ed imprescindibile da Via della Valverde n. 32 con prestigioso vano scala, entrambi gli accessi si rivelano necessari per esigenze tecnico edilizie e conseguentemente per rendere commerciali i singoli appartamenti in corso di realizzazione." La comunicazione di Vida Srl si concludeva con la richiesta di utilizzare una porzione del locale commerciale al piano terra in Via della Valverde per poter realizzare l'accesso al piano primo dotato di ascensore e vano scala;

Premesso che Automobile Club verona in data 18 dicembre 2024 riscontrava la contestazione di Vida Srl autorizzando l'utilizzo di una porzione del locale commerciale sito al piano terra di Via della Valverde n. 34 per definire la pratica edilizia;

Premesso che con lettera del 17 marzo 2025 Vida Srl notificava ad Automobile Club Verona e al Geom. Berno la cessione a Hedilo Srl e Ilunga Srl di tutte le ragioni di credito vantate a titolo di risarcimento dei danni, presenti e futuri, subiti e subendi a cagione della erronea indicazione nella perizia asseverata e relative planimetrie elaborate dal Geom. Berno, della possibilità di aprire un accesso al vano scala A tramite l'apertura di una porta preesistente, rivelatasi invece impraticabile;

Premesso che con letta del 17 marzo 2025 indirizzata ad Automobile Club Verona e al Geom. Berno, per il tramite dell'Avv. Nardelli, le società Hedilo Srl e Ilunga Srl richiedevano il risarcimento di danni quantificati in una forbice che va da un minimo di € 760.358,75 ad un massimo di € 1.710.000,00;

Considerato che si rende opportuno attivare un procedimento di mediazione per tentare di raggiungere un accordo;

Premesso che l'Ente aveva affidato l'incarico di predisporre il bando di vendita all'Avv. Sergio Tonni del Foro di Verona e pertanto conosce già la vicenda;

Considerato che l'affidamento di tale incarico necessita di una competenza altamente qualificata nella materia del diritto civile con riferimento alla circostanza che l'Automobile Club Verone è un Ente Pubblico non economico quindi è necessario che il professionista individuato sia in costante aggiornamento anche per tutti gli aspetti amministrativi e legali che comportano l'espletamento di adempimenti obbligatori di legge e che possano ingenerare contenzioso con le imprese o comunque comportare maggiori costi rispetto a quelli che verrebbero sostenuti con una attenta disamina di tutti gli aspetti procedurali;

Dato atto che l'Ente - coerentemente con quanto disposto nelle Linee Guida n. 4 - ha verificato il possesso dei requisiti di carattere generale dichiarati dal professionista provvedendo:

- alla consultazione del casellario delle annotazioni riservate presso l'ANAC dal quale non emergono annotazioni;

Visto che il preventivo ipotizzato dall'Avv. Sergio Tonni con studio in Verona (VR), Lungadige Matteotti n. 12, per la procedura di mediazione pari ad € 9.000,00 (novemila/00) è ritenuto conforme alle necessità dell'Ente e congrua per quanto attiene al corrispettivo;

Vista la polizza professionale del professionista;

Vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'Avv. Sergio Tonni, di condizioni, anche potenziali, di conflitto di interesse;

Preso atto che il Budget annuale consente di accogliere la spesa stimata per il presente affidamento;

Valutato il curriculum vitae del Professionista le cui competenze e specializzazioni sono di alto livello ed in linea con le questioni affrontate nello svolgimento dell'incarico;

Considerato che per acquisti di importo superiore a € 5.000,00 sussiste l'obbligo di approvvigionarsi su PAD piattaforme di approvvigionamento digitale certificate, quale ad esempio il Me.PA. ed essendo l'Avv. Tonni presente è pertanto possibile stipulare la trattativa diretta n. 5414662;

DETERMINA

- di affidare all'Avv. Sergio Tonni, C.F. TNNSRG71H03L781B con studio in Verona (VR) Lungadige Matteotti n.12, l'incarico di assistenza, consulenza legale per l'anno 2025 e di corrispondere per tale servizio l'importo massimo pari a € 9.000,00 (novemila/00) a titolo di compenso al netto dell'IVA di legge e accessori di legge;
- di nominare sé stesso quale R.U.P. anche ai fini dell'acquisizione del CIG sulla piattaforma ANAC PCP;
- di imputare la suddetta spesa nel CP _____;
- di pubblicare gli elementi essenziali della presente determina sul sito istituzionale nella Sezione "Amministrazione trasparente", nel rispetto di un equo bilanciamento tra le esigenze di trasparenza, di due al D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e la tutela dei dati personali, in particolare, del principio di minimizzazione del trattamento, di cui al Regolamento (UE) 2016/679 ed al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196;
- di provvedere altresì alla pubblicazione del curriculum del professionista, ai sensi dell'art. 15 bis del D.Lgs. 33 del 2013.

F.TO Il Direttore
Dott. Riccardo Cuomo

Allegati:

- Consultazione casellario ANAC;
- Curriculum vitae Avv. Tonni