



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 36 DEL 02.09.2025

OGGETTO: Sottoscrizione accordo di mediazione e restrizione ipotecaria
CIG: B81AAD713F - Notaio Michele Gavras

IL DIRETTORE

Visto il D.Lgs. n. 165/2001 che ha recepito la normativa introdotta dal D.Lgs. n. 29/1993 e successive modificazioni ed integrazioni;

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 e, in particolare, l'art. 4 riguardo agli incarichi di modico valore;

Visto il D.Lgs. 36/2023 e, in particolare, l'art. 17 riguardo alla assunzione della decisione a contrarre il quale prevede che "Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte";

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 terra, piano primo e secondo (soppalco) identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 166 Mappale 642 sub. 170;

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 commerciabili 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 è reso necessario attivare un procedimento di mediazione per tentare di raggiungere un accordo;

Premesso che in sede di mediazione è stato raggiunto l'accordo di cedere la porzione immobiliare al piano terra;

Considerato inoltre che la porzione immobiliare oggetto di cessione a titolo transattivo è gravata da ipoteca volontaria e si rende necessario procedere alla restrizione ipotecaria;

Considerato che per l'accordo di mediazione e per la restrizione ipotecaria l'Ente deve ricercare un Notaio professionista con esperienza nella materia dei contratti aventi ad oggetto immobili e di finanziamento fondiario, in grado di attribuire agli atti pubblica fede rendendoli efficaci attraverso la registrazione e la trascrizione ed agendo come garante imparziale della legalità e della volontà delle parti, è stato individuato lo Studio Notarile Berlini Gavras in Verona 37122 Via della Valverde n. 3, nella persona del Notaio Michele Gavras;

Considerato che ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'Affidamento di Servizi Professionali, per gli incarichi di valore inferiore a € 5.000,00 l'Ente può procedere con affidamento diretto fiduciario, tenuto conto del favorevole rapporto costi/benefici riguardante l'attivazione di una procedura di selezione, anche semplificata;

DETERMINA

- di affidare al Notaio Michele Gavras, con studio notarile in 37122 Verona (VR), Via della Valverde, 3 C.F. e P. IVA 04513260234 l'incarico della registrazione e trascrizione dell'accordo di mediazione, con atto di assenso alla cancellazione di ipoteca sulla porzione immobiliare oggetto di cessione corrispondendo per tali atti l'importo massimo di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) a titolo di compenso, oltre IVA, cassa notariato e imposta di registro;

- di nominare sé stesso quale Responsabile del Procedimento anche ai fini dell'acquisizione dello SmartCIG dell'ANAC;

- di imputare la suddetta spesa nel CP _____.

F.TO Il Direttore
Dott. Riccardo Cuomo

ALLEGATI:

- a) verifica del DURC;
- b) verifica del casellario ANAC;
- c) curriculum professionale del Notaio Claudio Berlini.