

# CONSORZIO DEGLI STUDI UNIVERSITARI IN VERONA IN LIQUIDAZIONE

Alla Cortese Attenzione  
**Geom. Romano Turri**  
Presidente  
Collegio dei Geometri di Verona  
Vicolo Orologio n. 3  
37129 – Verona  
A mezzo email  
[Presidente@geometri.vr.it](mailto:Presidente@geometri.vr.it)

Alla Cortese Attenzione  
**Ing. Matteo Limoni**  
Presidente  
Ordine degli Ingegneri di Verona  
Santa Teresa 12  
37135 - Verona  
[Ordine@ingegneri.vr.it](mailto:Ordine@ingegneri.vr.it)

Verona 16.04.2024

**Oggetto: Consorzio per gli Studi Universitari in liquidazione – Manifestazione di interesse finalizzata all'individuazione di un professionista da incaricare per lo svolgimento degli adempimenti patrimoniali preliminari al trasferimento di immobili.**

Si informa che lo scrivente, nella veste di Liquidatore del Consorzio per gli Studi Universitari in Verona (costituito da Comune di Verona e Provincia di Verona entrambi con il 47,5 % del capitale di dotazione, nonché dalla Camera di Commercio con la quota residua del 5%) porta a conoscenza di codesto Ordine quanto segue.

Nell'ambito della procedura di liquidazione dell'ente consortile in oggetto è emersa l'esigenza di procedere all'affidamento diretto di un incarico professionale a tecnico esterno ex art. 50, comma 1, lett. b) del dlgs n. 36/2023 per lo svolgimento degli adempimenti preliminari, come da elenco allegato, finalizzati alla retrocessione degli immobili di proprietà del Consorzio ai Soci stessi con assegnazione pro-quota.

Ogni professionista che fosse disponibile allo svolgimento dell'incarico di cui all'oggetto e come da schema di sintesi allegato potrà manifestare il proprio interesse dandone comunicazione allo scrivente entro il **termine perentorio del 12 maggio 2024 alle ore 12.00 all'indirizzo PEC: [cristianomaccagnani@odcecverona.it](mailto:cristianomaccagnani@odcecverona.it)**, formulando la relativa offerta economica, nonché indicando curriculum ed esperienze professionali similari svolte nel settore considerato.

- Tempo di svolgimento dell'incarico: n. 12 mesi dal conferimento;
- Compenso massimo previsto: euro 130.000,00 (eurocentotrentamimila/00) oltre Iva e accessorie per legge.

Si segnala che il presente avviso ha carattere meramente esplorativo e non comporta l'assunzione di obblighi o impegni verso terzi.

  
**LIQUIDATORE**  
Dot. Cristiano Maccagnani

## **Sintesi attività propedeutiche per l'assegnazione ai soci degli immobili provenienti dal Consorzio Studi Universitario di Verona**

### **Attività tecniche generali comuni a tutti gli immobili**

1. Per tutte le strutture di fabbrica considerate, acquisizione di:
  - a) tutti i titoli edilizi risultanti presso il Settore edilizia privata del Comune di Verona;
  - b) tutte le planimetrie risultanti depositate al Catasto fabbricati.
2. Sempre per tutte le strutture di fabbrica considerate, verifica della corrispondenza del loro stato di fatto, rispettivamente con:
  - a) i titoli edilizi da recuperare (cfr. prec. punto 1, lett. a);
  - b) le planimetrie depositate al Catasto fabbricati (cfr. prec. Punto 1, lett. b).
3. Rispetto alle risultanze di cui alle attività di cui al precedente punto 2), predisposizione e presentazione agli Uffici competenti:
  - a) di eventuali richieste di rilascio titoli edilizi in sanatoria (pratiche edilizie);
  - b) di tutti gli atti di aggiornamento catastali necessari, al Catasto terreni ed al Catasto Fabbricati.
4. Predisposizione di alcune istanze di "allineamento" dell'intestazione dei beni, con la dattacatastale corrente ed aggiornata (ove non già avvenuta d'ufficio da parte del Catasto, questa attività può essere svolta anche con semplice istanza scritta indirizzata al Catasto, da uno dei tre soci, che notizi i restanti due per opportuna conoscenza).

### **Attività tecniche riguardanti parte degli immobili**

#### Edificio sede della Facoltà di Economia

Redazione rilievo celerimetrico dell'edificio, con predisposizione di tipo mappale per l'inserimento dell'immobile nella mappa del Catasto terreni (con contestuale fusione di due particelle catastali).

#### Edificio denominato "Lente didattica", o "Lente ospedaliera" (diritto di superficie temporaneo, in scadenza il 27 giugno 2026)

Considerata l'avvenuta realizzazione, da parte dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Integrata di Verona, di nuove porzioni di fabbricato (porzioni dell'ampliamento dell'Ospedale Policlinico "G.B. Rossi") su parte dell'area cortilizia di pertinenza dell'edificio oggetto del diritto di superficie, si rende necessario **eseguire le attività sopra elencate da 1. a 3.** anche con riferimento a dette porzioni immobiliari.

Nello specifico si tratta delle unità immobiliari censite ed identificate al Catasto fabbricati di Verona, con i subalterni n.ri 8, 14 e 23 del mappale n. 58, Foglio 363.

L'occupazione da parte dell'A.O.U.I. di Verona con l'ampliamento ospedaliero (ultimato), risale al 2017, ma l'occupazione con il relativo cantiere edilizio inizia nella seconda metà del 2014.

Vanno acquisiti gli (ulteriori) **Attestati di Prestazione Energetica**, previa verifica che gli stessi non siano già disponibili presso l'Azienda Ospedaliera, e salvo che non si possa dichiarare, nell'atto di assegnazione, verosimilmente, trattarsi di unità immobiliari funzionalmente dipendenti da altre porzioni di immobili già dotate di A.P.E. (circostanza da chiarire prima con il notaio rogante e successivamente con l'A.O.U.I.).

Quanto sopra, beninteso, salvo non si preferisca attendere la scadenza del diritto di superficie (27 giugno 2026).

#### Adiacenze compendio "Istituti Biologici e Scuola di Medicina"

Le attività di verifica da compiere su terreni e fabbricati posti nelle adiacenze dell'edificio denominato "Prolungamento del Biologico" sono molteplici e di natura diversa, in considerazione del fatto che il compendio immobiliare universitario che sorge in Strada Le Grazie a Verona è frutto

di varie transazioni immobiliari che hanno origine nel 1977, con la vendita di alcuni terreni al Consorzio da parte degli ex Istituti Ospitalieri di Verona, nonché successivi e ripetuti interventi, in tempi e con atti diversi, dello stesso Consorzio, di CariVerona e dell'Università, oltre ad essere stati interessati da più ampliamenti e modifiche edilizie.

In primo luogo, secondo le risultanze catastali, **esistono beni di cui si potrebbe aver motivo di dubitare che risultino correttamente intestati, catastalmente, all'ex Consorzio; altri che, viceversa, apparentemente senza titolo, risultano intestati all'Università.**

A rendere impossibile una "lettura" immediata dell'evoluzione delle vicende giuridiche e catastali intervenute:

1) in molti casi, l'assenza dell'indicazione dell'ultimo titolo di provenienza negli atti meccanizzati del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari;

2) prima ancora, la disponibilità non immediata dei frazionamenti più datati, che hanno originato mappali con subalterni letterari, più volte oggetto delle suddette transazioni immobiliari.

Pertanto, risulta opportuno **ricostruire il "percorso" di evoluzione giuridico dell'assetto proprietario delle varie aree ed immobili**, (la carenza o l'erroneità dei titoli di provenienza inficia, inevitabilmente, la validità dei rogiti successivi).

Sulle aree cortilizie dello stesso compendio si riscontra l'avvenuta realizzazione di più vani tecnici di dimensioni significative, anche nell'ultimo quinquennio, che **mancano di inserimento nella mappa censuaria ed anche di iscrizione al Catasto fabbricati**. Inoltre, dette strutture, pare siano **sfuggite all'aggiornamento peritale degli immobili acquisito nel marzo del 2016, assieme anche ad alcuni appezzamenti di terreno di non indifferente estensione.**

E' dunque innanzitutto necessario procedere all'**accatastamento di tali manufatti** di servizio/accessori, beninteso, una volta confermatane la titolarità e verificatane la regolarità edilizia. Tra i manufatti chiaramente ancora da accatastare sono stati riscontrati, con riserva d'altri (vengono di seguito indicati con la loro apparente funzione, opportunamente da verificare in sito):

a) n. 5 stazioni di trattamento d'aria, oltre ad un'ampia struttura di fabbrica adibita a vano tecnologico, collocate in serie, in prossimità e parallelamente all'argine del canale Giuliani, insistenti sul lato ad ovest del mappale n. 1322 (ex mappale n. 861) del Foglio 369 Comune di Verona (sezione sud);

b) armadi per impianti tecnologici (di non trascurabili dimensioni), realizzati sul mappale n. 799, lungo la recinzione che divide il compendio immobiliare dal parcheggio pubblico esterno;

c) ulteriore vano tecnico realizzato nell'interrato, sul mappale n. 220, in prossimità dell'argine con il canale Giuliani (più a nord delle strutture di cui alla lett. a);

d) si suggerisce, infine, di verificare (tramite rilievo celerimetrico) alcuni ulteriori vani tecnici seminterrati, prospicienti la via Strada Le Grazie, apparentemente insistenti sulle particelle n.ri 17 e 413, ma verosimilmente realizzati in parte (seppur minima), sulla particella n. 1324 (ex mappale n. 428), intestata al Consorzio.

Le attività di cui alle lettere a) e c) sono da eseguire solo nel caso in cui risulti effettivamente dimostrato (vedi considerazione pregiudiziale esposta nelle premesse) che l'area cortilizia sulla quale sono stati realizzati i manufatti appartenga effettivamente al disciolto Consorzio.

Sempre in tal caso, anche per gli "accessori" da a) ad d), ne va verificata la regolarità urbanistico-edilizia, come indicato inizialmente per tutti gli immobili.

Seppure di natura accessoria, è verosimile che questi manufatti costituiscano variazioni/modifiche degli impianti termici e di raffrescamento, con alta **possibilità di dover ripetere l'A.P.E. acquisito** per l'edificio denominato. Tuttavia, va prima accertato con il notaio rogante se conferma la necessità degli A.P.E.

Presso il Catasto fabbricati, dall'area cortilizia intestata al Consorzio e censita al Foglio 369, con il mappale n. 220, subalterno n. 9 (già subalterno n. 7), senza apparente motivo, né titolo, con nuovo elaborato planimetrico depositato al Catasto da professionista esterno (geom. Cesta Raffaele), **risultano essere state stralciate ed intestate all'UniVR, apparentemente senza alcun titolo, alcune superfici accessorie**, ed al piano interrato anche un tunnel di collegamento tra corpi di

fabbrica diversi, corrispondente all'attuale subalterno n. 8. Anche su tale intervenuta modifica va fatta chiarezza, risalendo ai titoli, se esistono.

Con riferimento all'aggiornamento peritale acquisito nel marzo del 2016, dall'elencazione degli immobili nello stesso considerati, risulterebbero essere stati **omessi dalla valutazione** (sempre come immobili di nuova individuazione):

- appezzamenti di terreno individuati presso il Catasto terreni di Verona (sezione sud), Foglio 369, con i mappali n.ri 220, 1322 e 1323 (questi ultimi, derivanti dal soppresso mappale n. 861; il 1323 costituito da un'ampio vano tecnico), terreni costituenti di fatto ampie aree cortilizie dei compendi "Istituti Biologici" e "Scuola di Medicina", cui fa parte anche l'edificio denominato "Prolungamento del biologico";
- le unità immobiliari urbane distinte al Catasto fabbricati al foglio 369, mappale n. 220, con i subalterni n.ri 4, e 9, ubicate nelle immediate adiacenze del fabbricato sede della biblioteca/mensa universitaria gestita dall'E.S.U., nonché il subalterno n. 8, nel caso in cui si riscontrassero risultare proprietà consortili e non dell'UniVR;
- l'indicazione e qualsiasi riferimento ai manufatti elencati nel presente paragrafo alle lettere da a) ad d).

Edificio denominato "Ca' Vignal 2", in Strada Le Grazie n. 15 a Verona sede della Facoltà di ingegneria informatica – Dipartimento di ingegneria(diritto di superficie permanente)

Si riscontra l'avvenuta realizzazione della porzione iniziale della rampa che conduce al piano interrato, su porzione di terreno di proprietà dell'UniVR non oggetto del diritto di superficie. Più precisamente, il primo tratto della rampa in questione (approssimativamente pari a circa un terzo del suo intero sviluppo), risulta realizzato in posizione esterna al terreno di sedime oggetto del diritto di superficie. Si osserva, tuttavia, trattarsi di porzione di struttura comunque insistente su proprietà dell'UniVR e, pertanto, già nella sua disponibilità.

Eventuale problematica potrebbe insorgere nel caso in cui i soci intendessero concedere a terzi (non più all'UniVR), oppure utilizzare direttamente l'immobile, che in tal caso mostrerebbe parte del suo sedime realizzato su terreno universitario, al momento occupato senza titolo.

Nel caso si ritenesse di dover regolarizzare tale occupazione, ovviamente andrebbe concordato con l'UniVR un'estensione al diritto di superficie.

### **Ulteriori tematiche / problematiche**

1) Individuare in via definitiva:

- a) gli immobili effettivamente appartenenti al soppresso Consorzio Studi Universitari di Verona, mediante collaborazione e scambio di informazioni e documenti con il notaio rogante;
- b) i terreni (con possibili soprastanti strutture realizzate) oggetto di reciproca occupazione con l'UniVR, individuando anche l'oggetto esatto di auspicabili transazioni stragiudiziali finalizzate alla reciproca regolarizzazione dei rispettivi assetti proprietari.

2) Necessità di integrare le due perizie di stima con le risultanze di cui al punto 1); verosimilmente, anche aggiornare quelle già acquisite (la prima delle quali risale al 2008; la seconda al 2016, dunque molto datate).

3) Con riferimento al fabbricato denominato "Lente didattica": valutare il possibile recupero, nei confronti dell'Azienda Ospedaliera, di indennità di occupazione delle aree cortilizie occupate prima con il cantiere edilizio (2014), e successivamente, dal 2017, stabilmente, con porzioni dell'ampliamento ospedaliero.

4) Ancora con riferimento al fabbricato denominato "Lente didattica": la convenzione per l'utilizzo in comodato degli immobili stipulata con l'UniVR garantisce la disponibilità del bene fino alla scadenza, prevista per il 31 dicembre 2050, mentre invece la disponibilità effettiva del bene in capo ai soci del Consorzio segue la durata del diritto di superficie, ed è dunque limitata al 27

giugno 2026. Risulta opportuno acquisire garanzie dall'A.O.U.I. di Verona di preservare la disponibilità della struttura all'UniVR, almeno fino alla scadenza della predetta convenzione.

5) La stessa convenzione stipulata con l'UniVR, difetta di vari immobili (vedi relazione sopra), per cui necessita di essere integrata (alle stesse condizioni di gratuità? Con eventuale recupero di indennità per occupazione pregressa?).

6) Ove ritenuti ancora necessari per la stipula dell'atto di assegnazione ai soci, si segnala la validità residua degli Attestati di Prestazione Energetica, acquisiti nel 2015: meno di tre anni. Sempre se necessari, sussiste la concreta possibilità di doverli rivederli e ripetere o, meglio, di estenderli ad ulteriori parti di immobili, sia in dipendenza delle unità immobiliari "sopravvenute", sia a causa degli interventi modificativi operati dall'UniVR negli ultimi 7 – 8 anni.