



DECRETO DEL DIRETTORE

N. 58 DEL 14/03/2025

OGGETTO:

**Affidamento incarico professionale a notaio per la stipula del contratto di acquisto di cosa futura. CIG B5DE9E4092.
Variazioni compensative Bilancio di Previsione Pluriennale 2025/2027, Esercizio 2025.**

IL DIRETTORE

RICHIAMATO l'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n. 8 del 07.04.1998, ai sensi del quale al Direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Azienda, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione all'esterno e che non siano riservati alla competenza degli altri organi;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 28.01.2022 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'ESU di Verona al dott. Giorgio Gugole;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 25.10.2024 ad oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione Pluriennale 2025 - 2027";

VISTO che con la Delibera di cui sopra viene altresì approvata la previsione di entrate e spese - PEG 2025 (allegato G);

VISTO che la legge 338 del 14.11.2000 recante “Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari”:

- dispone in merito al concorso dello Stato alla realizzazione di interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e per la manutenzione straordinaria, il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari, nonché di interventi di nuova costruzione e acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità, da parte di determinati soggetti ivi indicati;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica, sentite la Conferenza dei rettori delle università italiane e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, il compito di definire le procedure e le modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei relativi finanziamenti;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica, sentiti il Ministro dei lavori pubblici e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie, nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione;

DATO ATTO che in attuazione delle suddette disposizioni legislative:

- è stato approvato il decreto 1256 del 30.11.2021, contenente la definizione degli standard minimi dimensionali e qualitativi relativi alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, indicati nell'allegato “A” a tale decreto, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
- è stato approvato il decreto 1257 del 30.11.2021 contenente la definizione delle procedure e delle modalità di accesso al cofinanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie;
- Esu Verona rientra tra i soggetti che, ai sensi dell'art. 3 del decreto 1257 del 30.11.2021 possono presentare richiesta di cofinanziamento;

CONSIDERATO che questa Azienda con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 25 febbraio 2022 ha approvato l'“Avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili da adibire ad uso residenza per studenti universitari ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1257/2021 in attuazione della Legge 338/2000”;

VISTO che la Società Green S.R.L. Via Brennero n. 108 37015 Domegliara (sant'Ambrogio di Valpolicella) C.F./P. IVA 04897390235 ha manifestato formalmente la volontà di vendere un nuovo immobile da realizzare (mediante compravendita di cosa futura ex art. 1470 c.c.), che sarà consegnato a Esu Verona finito (chiavi in mano), e destinato a residenza universitaria previo contestuale cambio di destinazione, l'immobile esistente e posto in Verona, Via Nicola Mazza 47/49, di proprietà della Diocesi di Verona, cui la Società Green S.R.L. ha presentato la propria proposta irrevocabile di acquisto;

CONSIDERATO che con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 10 maggio 2022 ha valutato idonea dopo una attenta ricerca di mercato, condotta seguendo lo spirito e la ratio della L. 338 del 14.11.2000, la proposta presentata con nota registrata al protocollo aziendale al n. 1162 del 06/05/2022 dalla società Green S.R.L. Via Brennero n. 108, 37015 Domegliara (sant'Ambrogio di Valpolicella) C.F./P. IVA 04897390235;

STIPULATO in data 13 maggio 2022 davanti al notaio Art Paladin, il contratto preliminare di vendita di cosa futura con la società Green Srl, condizionato all'accoglimento della richiesta di cofinanziamento, all'approvazione della proposta irrevocabile di acquisto presentata da Green Srl da parte della Diocesi di Verona salvi gli adempimenti di rito da parte della Santa

Sede, all'approvazione del progetto dei lavori in variante da parte del Comune di Verona, alle ulteriori condizioni ivi espressamente disciplinate;

VISTO il Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023 pubblicato in G.U. il 5 gennaio 2024, redatto sulla base della proposta formulata dalla Commissione, con il quale vengono adottati i Piani triennali che individuano gli interventi ammessi al cofinanziamento, dal quale risulta che l'intervento presentato da questa Amministrazione è ammissibile al cofinanziamento come indicato al n. 114 dell'Allegato A al decreto stesso;

PRESO ATTO che l'intervento presentato da ESU Verona rientra tra gli interventi ammessi con riserva come riportati in dettaglio nell'Allegato B del Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023, *“vale a dire con riserva in attesa di reperire le necessarie risorse che potranno rendersi disponibili successivamente; il decreto prevede che “per tali interventi si procederà con successivi provvedimenti della competente Direzione Generale del MUR allo scioglimento della riserva e all'ammissione al cofinanziamento a seguito del reperimento delle necessarie risorse...”*

VISTA la nota del 31 gennaio 2025 (prot. 2013424) con la quale Cassa Depositi e Prestiti ha comunicato l'avvenuta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del giorno 11 dicembre 2024 del decreto ministeriale n. 1666 del 25 ottobre 2024 di ammissione al cofinanziamento ex V Bando Legge 338/2000 del progetto di ESU di Verona denominato Studentato Via don Nicola Mazza 47/49 (acquisto di un immobile/cosa futura da adibire a residenza per studenti universitari a seguito della manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili);

CONSIDERATO che, ai sensi e per l'effetto del Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023 e del Decreto Ministeriale n. 1666 del 25 ottobre 2024 ad ESU Verona è stato riconosciuto un cofinanziamento dell'importo di € 9.150.000,00 € per l'acquisto dell'immobile sito in Via don Nicola Mazza 47/49 (acquisto di un immobile/cosa futura da adibire a residenza per studenti universitari a seguito della manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili) per un importo complessivo di € 12.200.000,00

DATO ATTO che il termine previsto dall'art. 8, comma 15, del decreto n. 1257/2021 è indicato in *“entro novanta (90) giorni naturali e consecutivi, ovvero dalla data di pubblicazione del decreto di Piano, deve essere stipulato l'atto di acquisto nei casi di cui all'art. 4, co. 2, lett. C del presente decreto”*;

FISSATO il termine entro il quale questa Amministrazione deve stipulare l'atto di acquisto dovrà necessariamente, pena la revoca del finanziamento, il giorno 11 marzo 2025;

DATO ATTO che con Delibera del Consiglio di Amministrazione è stata approvata di stipulare il contratto di Definitivo di compravendita di cosa futura con la Società a responsabilità limitata GREEN S.R.L. gusto allegato al medesimo provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che il notaio Art Paladini con nota prot. az. 0000618/2025 del 28.02.2025 conferma la disponibilità ad effettuare il rogito relativo all'acquisto dell'immobile in parola alle condizioni economiche indicate nel preventivo di spesa n. 440, emesso in data 5 maggio 2022 ns. prot. az..0001196/2022 del 12.05.2022 per un totale di € 7.000,00 IVA esclusa oltre imposte tasse e spese borsuali per € 1.059,40 oltre IVA

VISTI gli artt. da 1 a 3, 13, commi 2 e 5, 56, comma 1, lett. h) del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 che escludono il presente affidamento dall'applicazione del richiamato D.Lgs. 36/2023 fatta eccezione per i principi generali di risultato, fiducia e accesso al mercato;

CONSIDERATO che il presente incarico costituisce un contratto d'opera professionale conferito *ad hoc* per il patrocinio legale e risulta di conseguenza escluso dall'applicazione della normativa

sugli appalti come sopra indicato ma caratterizzato dalla disciplina di cui al codice civile 2230 e ss e motivato nel rispetto di cui all'art. 7 comma 6 del Decreto Legislativo n.165 del 2001;

DATO ATTO che nell'organico dell'ESU di Verona non sono presenti figure dotate del profilo professionale idoneo e abilitato a consentire all'Amministrazione di provvedere con proprio personale nel caso di specie e pertanto si deve procedere con incarico esterno;

RITENUTO di affidare al notaio dott. Art. Paladini dello Studio Notai Paladini Via Dietro Listone 3 37121 Verona P. IVA 03905320234 giusto preventivo registrato al protocollo aziendale al n. 0001196/2022 del 12 maggio 2022 pari ad € 9.599,40, per la stipula del contratto di compravendita, per un immobile ubicato in Via Mazza 47/49, 37129 Verona;

RITENUTO il prezzo offerto congruo e l'offerta conforme alle esigenze di questa Amministrazione;

CONSIDERATO che il suddetto incarico rientra tra le spese in conto capitale "Incarichi professionali per la realizzazione di investimenti" di cui all'allegato 6/1 del D. Lsg 118/2011 (Piano dei conti finanziari);

PRESO ATTO che sul capitolo 501/0 "Acquisto, costruzione e sistemazioni immobili (alloggi)" del bilancio di previsione 2025/2027, esercizio 2025 non vi sono i fondi sufficienti ed è pertanto necessario procedere a variazioni compensative fra capitoli di spesa che presentano la dovuta disponibilità finanziaria;

VISTA la disponibilità sul capitolo 502/0 "Acquisto attrezzature mobili impianti (alloggi)" del bilancio di previsione anno 2025/2027, esercizio 2025;

CONSIDERATO pertanto di prelevare la somma di € 9.599,40 dal capitolo/art. 502/0 a beneficio del capitolo/art. 501/0;

CONSIDERATO che l'affidamento in via diretta di cui al presente provvedimento, anche in considerazione dell'entità dell'importo complessivo, garantisce adeguata celerità dell'azione amministrativa ed un evidente risparmio di tempi e risorse, e trova ragione nei criteri di economicità, efficacia, efficienza e proporzionalità, strumenti atti a perseguire il generale principio di buon andamento della pubblica amministrazione di cui alla Legge 7 agosto 1990, n.241;

VISTA la verifica del documento unico di regolarità contributiva (DURC) effettuata dagli uffici sull'operatore economico prot. INAIL_47795782;

RILEVATO che tale affidamento è escluso, in ragione dell'importo, dagli adempimenti previsti dalla deliberazione 21 dicembre 2011 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture;

VISTA la Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 dall'AVCP ad oggetto "linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136";

VISTA la Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 39 ad oggetto "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTI l'art. 2 comma 3 e l'art. 17 comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165";

VISTA la legge Regionale n. 8 del 07 aprile 1998 ad oggetto “Norme per l’attuazione del diritto allo studio universitario”;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 29.01.2025 ad oggetto “Approvazione del Piano della Performance 2025-2027 – anno 2025”;

VISTO il bilancio di previsione 2025/2027 approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 25.10.2024;

Tutto ciò premesso e considerato,

D E C R E T A

1. di fare proprie le considerazioni espresse in premessa;
2. di procedere alle variazioni compensative fra capitoli di spesa del Bilancio di Previsione esercizio 2025 così come indicato nell’allegato A) al presente provvedimento;
3. di affidare l’incarico professionale al notaio dott. Art. Paladini dello Studio Notai Paladini che con nota prot. az. 0000618/2025 del 28.02.2025 conferma il preventivo registrato al protocollo aziendale al n. 0001196/2022 del 12 maggio 2022 per un importo pari ad € 9.599,40 IVA compresa, per la stipula del contratto definitivo di acquisto di cosa futura;
4. di registrare l’impegno di spesa per € 9.599,40 IVA compresa a favore dello Studio Notai Paladini sito a Verona in Via Dietro Listone 3, cap 37121 C.F. e P. IVA 03905320234 sulla missione 4 programma 7 titolo 2, macroaggregato 202 capitolo/art 501/0 “Acquisto costruzione sistemazione immobili (alloggi)” del bilancio di previsione 2025/2027, anno 2025, che presenta la necessaria copertura finanziaria;
5. di dare atto che l’imputazione dell’impegno di spesa verrà assunta ad avvenuta esigibilità dell’obbligazione in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e i. in materia di armonizzazione contabile;
6. di dare atto che l’esigibilità dell’obbligazione avverrà entro il 31.12.2025;
7. di provvedere alla liquidazione a seguito di presentazione di regolare fattura elettronica ai sensi dell’art. 44 Legge Regione Veneto n. 39/2001 previa attestazione da parte dell’ufficio competente, che la fornitura abbia rispettato quantitativamente e qualitativamente i contenuti i modi e i termini previsti;
8. di dare atto che l’Ufficio Patrimonio comunicherà all’Ufficio Contabilità dell’area finanziaria, in sede di liquidazione della fattura di cui al precedente punto 6), il codice Conto del Patrimonio per l’inserimento del medesimo nella contabilità Economica;
9. di individuare quale responsabile del procedimento la dott.ssa Francesca Ferigo;
10. di dare atto che il CIG è il seguente: B5DE9E4092;
11. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario per i provvedimenti di competenza;
12. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio trasparenza per i provvedimenti di competenza.

Atto non soggetto a controllo ai sensi della LR 7 aprile 1998, n. 8.
FF/ca

IL DIRETTORE
(dott. Giorgio Gugole)

**UFFICIO
RAGIONERIA**

Visto ed assunta la registrazione dell'impegno di € 9.599,40 sul capitolo/art.
4-7-2-202-501/0

del Conto / del Bilancio 2025/2027

al n. 299/2025 ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n. 39.

Verona, 14/03/2025

IL RAGIONIERE

SEGRETERIA

Atto non soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale 7 Aprile 1998 n. 8.

E' esecutivo dalla data di adozione.

Il presente decreto è pubblicato all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno _____

IL DIRETTORE



Spesa		Allegato A) Decreto Direttore n. 58 del 14/03/2025							
Codice UO	Capitolo	Miss. Progr. Titolo	Cod. Piano Conti	Descrizione Capitolo Obiettivo Gestionale		Stanziamiento Attuale	Variazioni in Aumento	Variazioni in Diminuzione	Stanziamiento Definitivo
Titolo 2									
S6	501/0	04072	2020109001	ACQUISTO, COSTRUZIONE E SISTEMAZIONI IMMOBILI (alloggi)	Competenza	9.050.000,00	9.599,40	0,00	9.059.599,40
					Cassa	10.539.595,43	9.599,40	0,00	10.549.194,83
S6	502/0	04072	2020103002	ACQUISTO ATTREZZATURA MOBILI IMPIANTI (alloggi)	Competenza	45.000,00	0,00	-9.599,40	35.400,60
					Cassa	53.043,56	0,00	-9.599,40	43.444,16
Totale Titolo 2					Competenza	9.095.000,00	9.599,40	-9.599,40	9.095.000,00
					Cassa	10.592.638,99	9.599,40	-9.599,40	10.592.638,99

Totali Competenza		Totali Cassa	
Entrata	Spesa	Entrata	Spesa
0,00	0,00	0,00	0,00



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI COMPETENZA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE I ENTRATA

Riepilogo	Stanziamiento Iniziale	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamiento Definitivo
Titolo 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 2	2.574.036,00	0,00	0,00	2.574.036,00
Titolo 3	2.851.179,71	0,00	0,00	2.851.179,71
Titolo 4	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00
Titolo 5	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 6	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9	1.701.000,00	0,00	0,00	1.701.000,00
Totale Entrate	14.126.215,71	0,00	0,00	14.126.215,71
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilizzo Avanzo di Amministrazione	3.590.441,26	0,00	0,00	3.590.441,26
	17.716.656,97	0,00	0,00	17.716.656,97



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI COMPETENZA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE II SPESA

Missione Programma Titolo	Cod. Piano Conti	Capitolo/Art	Descrizione	Stanziamen- to Iniziale	Delibera	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamen- to Definitivo
04072	2020109001	501 / 0	ACQUISTO, COSTRUZIONE E SISTEMAZIONI IMMOBILI (alloggi)	9.050.000,00	DD - 58 / 2025			
						9.599,40	0,00	
						9.599,40	0,00	9.059.599,40
04072	2020103002	502 / 0	ACQUISTO ATTREZZATURA MOBILI IMPIANTI (alloggi)	45.000,00	DD - 58 / 2025			
						0,00	9.599,40	
						0,00	9.599,40	35.400,60



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI COMPETENZA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE II SPESA

Riepilogo	Stanziamiento Iniziale	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamiento Definitivo
Titolo 1	5.775.656,97	0,00	0,00	5.775.656,97
Titolo 2	10.240.000,00	9.599,40	9.599,40	10.240.000,00
Titolo 3	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 4	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 5	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7	1.701.000,00	0,00	0,00	1.701.000,00
Totale Spese	17.716.656,97	9.599,40	9.599,40	17.716.656,97
Disavanzo di Amministrazione	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.716.656,97	9.599,40	9.599,40	17.716.656,97



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI CASSA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE I ENTRATA

Riepilogo	Stanziamiento Iniziale	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamiento Definitivo
Titolo 1	17.032,27	0,00	0,00	17.032,27
Titolo 2	2.730.559,25	0,00	0,00	2.730.559,25
Titolo 3	4.226.887,00	0,00	0,00	4.226.887,00
Titolo 4	8.179.518,94	0,00	0,00	8.179.518,94
Titolo 5	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 6	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9	1.734.144,83	0,00	0,00	1.734.144,83
Totale Entrate	16.888.142,29	0,00	0,00	16.888.142,29
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo di Cassa	9.925.865,82	0,00	0,00	9.925.865,82
Utilizzo Avanzo di Amministrazione	0,00	0,00	0,00	0,00
	26.814.008,11	0,00	0,00	26.814.008,11



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI CASSA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE II SPESA

Missione Programma Titolo	Cod. Piano Conti	Capitolo/Art	Descrizione	Stanziamiento Iniziale	Delibera	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamiento Definitivo
04072	2020109001	501 / 0	ACQUISTO, COSTRUZIONE E SISTEMAZIONI IMMOBILI (alloggi)	10.539.595,43	DD - 58 / 2025	9.599,40	0,00	
						9.599,40	0,00	10.549.194,83
04072	2020103002	502 / 0	ACQUISTO ATTREZZATURA MOBILI IMPIANTI (alloggi)	53.043,56	DD - 58 / 2025	0,00	9.599,40	
						0,00	9.599,40	43.444,16



ELENCO VARIAZIONI DEFINITIVE DI CASSA ESERCIZIO 2025 DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

PARTE II SPESA

Riepilogo	Stanziamiento Iniziale	Variazioni Positive	Variazioni Negative	Stanziamiento Definitivo
Titolo 1	7.956.399,72	0,00	0,00	7.956.399,72
Titolo 2	11.926.759,88	9.599,40	9.599,40	11.926.759,88
Titolo 3	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 4	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 5	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7	2.122.029,28	0,00	0,00	2.122.029,28
Totale Spese	22.005.188,88	9.599,40	9.599,40	22.005.188,88
Disavanzo di Amministrazione	0,00	0,00	0,00	0,00
	22.005.188,88	9.599,40	9.599,40	22.005.188,88