

ESTRATTO**VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL GIORNO 12 GENNAIO 2011**

Il giorno 12 del mese di gennaio dell'anno 2011, alle ore 9,30, presso la Sala del Consiglio di Palazzo Conventati si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale n.13019 del 29.12.2010, che all'inizio della seduta risulta composto come segue:

qualifica	Cognome e nome	presenze
Rettore	Lacchè Luigi	P
Pro-Rettore	Rosa Marisa Borraccini	P
Direttore Amministrativo	Mauro Giustozzi	P
Professori I fascia	Montella Massimo	G
	Menghi Carlo	P
	Totaro Francesco	P
Professori II fascia	Corti Ines	P
	Rondini Andrea Raffaele	G
	Didia Lucarini	P
Ricercatori	Rivetti Giuseppe	P
	Socci Claudio	P
	Ferranti Clara	P
Personale Tecnico-amm.vo	Di Tizio Barbara	P
	Pasqualetti Giorgio	P
Studenti	Accattoli Andrea	P
	Sorichetti Emanuele	P
	Gabrielli Marina	P
	Preci Gentjan	P
Comune	Carancini Romano	G
Provincia	Calvosa Sandro	A
Revisori dei Conti	Franceschetti Franco	P
	Morena Donato	P
	Mauro Marchionni	P
	Angelo Francalancia	P

ESTRATTO

Il Rettore-Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Area Economale e Tecnica: Immobile ex Menichelli – consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite (art. 696-bis c.p.c.).

...omissis...

1. Area Economale e Tecnica: Immobile ex Menichelli – consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite (art. 696-bis c.p.c.).

...omissis...

Al termine della discussione,
il Consiglio di Amministrazione,

visti i lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile denominato ex Menichelli e i lavori di ristrutturazione dell'immobile in via Pescheria Vecchia, entrambi siti in Macerata e di proprietà dell'Università, commissionati, in forza di contratto di appalto sottoscritto in data 31 maggio 2002, all'impresa Edilit s.r.l., avente sede in Bari, al fine di realizzare un polo didattico e di servizi;

considerato che, a partire dall'ottobre 2003, in costanza di esecuzione dei predetti lavori, i proprietari di alcuni immobili limitrofi all'edificio ex Menichelli inviarono all'Università diverse lettere di denuncia di danni causati alle loro proprietà in seguito ai lavori di realizzazione del nuovo polo didattico;

considerato che, a seguito della ricezione di tali denunce, con D.R. n. 429 del 22 marzo 2006 l'Università incaricò l'ing. Nello Gabrielloni di informare sull'andamento dei lavori in questione;

considerato che la relazione peritale, elaborata dal predetto ing. Gabrielloni, evidenziava che la modifica del quadro fessurativo degli immobili limitrofi al cantiere era in parte imputabile ai lavori di realizzazione del polo didattico;

considerate le richieste di urgente riparazione dei danni avanzate nei confronti dell'Università dai proprietari delle porzioni immobiliari d'interesse, motivate dal progressivo aggravamento dello stato delle strutture murarie ed asseritamente non ulteriormente procrastinabile;

considerato che, con delibera del 24 aprile 2008, il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato la proposizione di un ricorso per consulenza tecnica preventiva, ai sensi degli artt. 696 e 696-bis c.p.c., che prevedono la possibilità di ricorrere alla

ESTRATTO

procedura di consulenza tecnica preventiva per far verificare con urgenza lo stato dei luoghi, le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica, nonché per far accertare, con spirito volto alla conciliazione, l'esistenza e la determinazione di crediti derivanti da fatto illecito;

visto il ricorso ai sensi dell'art. 696-bis c.p.c. depositato in data 18 febbraio 2009 dall'Università innanzi al Tribunale civile di Macerata, mediante il quale si è richiesta la nomina di un consulente tecnico d'ufficio che stabilisse:

- *“se le porzioni immobiliari facenti parte degli edifici di via Pescheria Vecchia e via Don Minzoni, di proprietà dei resistenti, e le rispettive parti comuni presentino danni cagionati dai lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli nonché di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia, di proprietà dell'Università, indicando analiticamente i danni riscontrati e le cause degli stessi e cioè se essi siano imputabili alla vetustà degli edifici dei resistenti ovvero ad errori di progettazione e/o di esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli e di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia”;*
- *“a quanto ammonti, in caso di risposta positiva al precedente quesito, il valore dei danni così cagionati agli immobili di proprietà di parte resistente”;*

considerato che il Presidente del Tribunale di Macerata, Dott. Jacoboni, a seguito della costituzione di alcuni dei resistenti, all'udienza del 5 giugno 2009 ha nominato consulente tecnico d'ufficio l'ing. Stefano Bufi di Terni, proponendo a quest'ultimo il seguente quesito:

“dica il C.T.U., previo esame degli atti progettuali e sopralluogo:

- *se le porzioni immobiliari facenti parte degli edifici di via Pescheria Vecchia e via Don Minzoni, di proprietà dei resistenti, e le rispettive parti comuni presentino danni cagionati dai lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli nonché di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia di proprietà dell'Università, indicando analiticamente i danni riscontrati e le cause degli stessi e cioè se essi siano imputabili alla vetustà degli edifici dei resistenti ovvero ad errori di progettazione e/o di esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli e di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia;*
- *a quanto ammonti, in caso di risposta positiva al precedente quesito, il valore dei danni così cagionati agli immobili di proprietà di parte resistente;*
- *accerti le interruzioni ed i danni che sono stati arrecati agli scarichi fognari a servizio del fabbricato di via Don Minzoni 10 ed in particolare alle unità immobiliari di cui ai sub 10 ed 11 della part. 226 a seguito dei lavori di demolizione e ricostruzione fatti eseguire dall'Università di Macerata;*
- *indichi tutte le lesioni e gli ammaloramenti che sono derivati alle strutture del fabbricato a seguito della protratta fuoriuscita e sversamento delle acque bianche e nere sull'area di sedime del fabbricato stesso;*

ESTRATTO

- *indichi, quantificandone i relativi costi, quali interventi si rendano ancora necessari per garantire il completo ripristino degli scarichi stessi oltre ai lavori ed interventi indispensabili per consolidare e/o ripristinare le strutture perimetrali del fabbricato che risultino compromesse;*
- *indichi e quantifichi i danni, strutturali ed alle fondazioni, cagionati all'immobile ed alla corte, nonché alle canalizzazioni fognarie, attive o no, di proprietà dei Tombesi a seguito dei lavori in oggetto, indicando e quantificando quindi tutti i lavori ed i costi per gli interventi necessari al completo ripristino degli stessi”;*

considerato che, nelle more dell'espletamento della perizia in oggetto, i procuratori delle parti resistenti costituite hanno proposto ricorso ai sensi dell'art. 92 disp. att. c.p.c., chiedendo che il Presidente del Tribunale di Macerata chiarisse il tenore e la portata dei quesiti già formulati al consulente tecnico d'ufficio, demandando *“allo stesso ... anche la determinazione di quanto sia dovuto alle parti resistenti, a titolo di risarcimento del danno, in conseguenza della realizzazione invito domino di tiranti orizzontali sotto le fondazioni degli immobili di proprietà delle medesime parti resistenti nonché di quanto sia dovuto alle parti resistenti...”* a seguito della presunta occupazione abusiva di un'intercapedine di proprietà dei sig.ri Tombesi e l'ammaloramento di un pero secolare e di un prugno, già esistenti nel cortile di questi ultimi;

considerato che a seguito delle deduzioni svolte dalla difesa dell'Università, il Presidente del Tribunale di Macerata, all'udienza del 7 settembre 2010, ha espressamente esteso i quesiti posti al consulente tecnico d'ufficio al tema dei tiranti e delle piante ammalorate di proprietà Tombesi, escludendo tuttavia l'ammissibilità della questione relativa alla pretesa occupazione abusiva dell'intercapedine rivendicata da questi ultimi;

considerato che in particolare, nel domandare al consulente tecnico d'ufficio di accertare il danno patrimoniale conseguente alla realizzazione dei tiranti in parola, il Presidente, su istanza della difesa dell'Università, ha specificato che ciò avrebbe dovuto avvenire sulla base del seguente quesito:

“previo accertamento del numero e delle dimensioni dei tiranti immessi nel sottosuolo della proprietà dei sigg.ri resistenti da parte dell'impresa appaltatrice incaricata dall'Università di Macerata di demolire e ricostruire l'ex Palazzo Menichelli, nonché delle profondità alle quali essi sono stati inseriti e della distanza esistente tra i medesimi e tenuto conto altresì delle caratteristiche e della normale destinazione del suolo medesimo posto al di sotto di un edificio in pieno centro storico a Macerata;

dica il C.T.U.

(a) se e quali eventuali utilizzi futuri di tale sottosuolo la presenza dei tiranti in parola sia ragionevolmente idonea ad impedire e/o limitare e/o rendere più gravosi;

ESTRATTO

(b) qualora detti tiranti dovessero risultare di ostacolo ai predetti utilizzi del sottosuolo ragionevolmente ipotizzabili, se essi possano essere tagliati e rimossi, nel corso delle operazioni di scavo all'uopo necessarie, senza pregiudicare la stabilità e/o la funzionalità dell'immobile ex Menichelli di proprietà dell'Università, nonché degli altri edifici circostanti;

(b1) in caso di risposta affermativa alla domanda sub (b) che precede, se la rimozione in parola comporti in capo ai resistenti e/o ai loro aventi causa un maggior onere per lo scavo e lo smaltimento di detti tiranti;

(b2) viceversa, in caso di risposta negativa alla domanda sub (b) che precede, a quanto possa stimarsi la diminuzione del valore della proprietà di quest'ultimi a causa delle possibili future utilizzazioni impedito e/o limitate e/o rese più gravose per effetto di tali tiranti”;

considerato che, in adempimento all’incarico conferitogli dal Tribunale di Macerata, il C.T.U. ing. Stefano Bufi ha accuratamente controllato tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa ai lavori di demolizione e ricostruzione dell’edificio ex Menichelli e di ristrutturazione dell’immobile di via Pescheria Vecchia, ha convocato e presieduto numerose riunioni con le controparti per eseguire le proprie operazioni peritali, ha effettuato numerosi sopralluoghi in cantiere ed ha effettuato approfondite verifiche *in situ* al fine di conoscere i danni riscontrati, le cause e l’entità degli stessi;

visti lo schema di perizia, il computo metrico estimativo degli interventi di riparazione dei danni ed il quadro economico della liquidazione dei danni, redatti tutti dal C.T.U., ing. Bufi, in data 28 dicembre 2010;

considerato che dal predetto schema di perizia emerge che:

- **per quanto riguarda le fessurazioni** riscontrate negli immobili circostanti il cantiere ex Menichelli, “*il quadro fessurativo rilevato sul muro di confine tra le part. 225 e 222. dal piano terra al terzo livello ...*” delle “*... proprietà Nardi, Immobiliare Andrea, Battilà, D’Amico-Quagliatini ...*” è “*... imputabile ai lavori di ristrutturazione effettuati dall’Università ...*”. Del pari, “*... la porzione dell’immobile dove insistono le cantine di proprietà Renzi, Ciccioli, Fusari e le soprastanti unità immobiliari di proprietà Immobiliare Giada, Piangiarelli Simonetta e Daniela (piano terra), Scodanibbio (piano primo), Ciccioli (piano secondo), nonché parte della proprietà Tombesi, ha subito una serie di dissesti evidenti, denunciati da un quadro fessurativo molto accentuato, imputabili all’effettuazione dei lavori di demolizione e costruzione del complesso ex Menichelli*”. In particolare, per quanto riguarda il nesso di causalità tra detti lavori ed i danni in questione, dallo schema di perizia emerge che “*la palificata ...*” a sostegno dello scavo del cantiere “*... fu impostata ad una quota superiore a quella prevista in*

ESTRATTO

progetto, poiché era emersa una diversa situazione delle quote di imposta delle fondazioni degli edifici adiacenti, mentre fu lasciata inalterata la quota dello scavo e quindi la quota di imposta del costruendo fabbricato”. Pertanto, quando in seguito fu eseguito lo scavo, “la messa in luce dei pali ... con un rapporto tra parte infissa nel terreno e parte libera alterato a sfavore della sicurezza in ragione della maggior quota di imposta dei pali rispetto al progetto, ha sicuramente causato un fenomeno di rotazione della paratia stessa che ha comportato un analogo fenomeno di cedimento fondale e di rotazione dei corpi di fabbrica soprastanti. Tale problematica è stata sicuramente aggravata dalle modalità di scavo, effettuato in unica soluzione e in brevissimo tempo, invece di procedere per stralci successi e con gradualità”;

- **per quanto riguarda il sistema delle canalizzazioni fognarie**, il C.T.U. ha affermato che *“la realizzazione della palificazione e il successivo scavo ... ha sicuramente interrotto uno o più collettori fognari e, con ogni probabilità, causato il crollo parziale del collettore fognario investigato ... Le interruzioni e i dissesti di cui sopra sono pertanto la causa della prolungata fuoriuscita di liquami, prima nell’area di scavo del cantiere ex Menichelli, successivamente nel sottosuolo del cortile Tombesi, fenomeno ... assai dannoso in termini di diffusione di umidità e di ammaloramento delle strutture murarie che sul cortile insistono ...”*. Detto C.T.U. ha ritenuto poi di dover far *“ulteriormente notare come la mancata risoluzione di tale problematica ... fa sì che tale fenomeno perduri tuttora ...”* ed ha pertanto concluso *“... che i danni riscontrati al sistema fognario sono imputabili, per i motivi sopra esposti, ai lavori effettuati dall’Università”*;
- **per quanto attiene al tema dei tiranti**, conformemente al dettagliato incarico ricevuto dal Presidente del Tribunale di Macerata, il C.T.U. ha affermato che la loro presenza nel sottosuolo dei fabbricati limitrofi al cantiere ex Menichelli avrebbe potuto danneggiare i rispettivi proprietari solo se e nella misura in cui detti tiranti avessero impedito, limitato o reso più gravoso l’uso edificatorio, presente o futuro, del loro sottosuolo. In coerenza con ciò il C.T.U., esaminate le varie ipotesi di utilizzabilità di tale sottosuolo, ha concluso che essi possano essere d’ostacolo solo nell’ipotesi, *“praticamente di difficile concretizzazione ma teoricamente fattibile”*, in cui gli edifici limitrofi venissero interamente demoliti e successivamente ricostruiti. In tale ipotesi, il C.T.U. ha affermato: *“sarebbe possibile intercettare i tiranti nel caso in cui i nuovi piani interrati da costruire arrivassero*

ESTRATTO

ad una quota di 6 metri inferiore a quella attuale: ipotesi assai ardita e remota ma non da escludere in via teorica. Tuttavia in questo caso sarebbe possibile rimuovere i tiranti senza pregiudizio per la palificata già realizzata e per il retrostante complesso universitario ex Menichelli, poiché la demolizione completa dell'edificio di via Don Minzoni 10 e/o lo svuotamento completo del cortile Tombesi farebbero venir meno la spinta orizzontale sulla paratia di pali per contrastare la quale sono stati appunto apposti i tiranti; e la nuova costruzione, avendo le fondazioni alla quota dei tiranti o addirittura a quota inferiore, analogamente non eserciterebbe alcuna spinta sui pali". Pertanto, l'unico danno che detti proprietari potrebbero in concreto subire per effetto dell'immissione dei tiranti in parola, sarebbe il maggior costo per la rimozione ed il trasporto in discarica di detti tiranti, pari ad Euro 440;

- **per quanto attiene infine alla questione degli alberi da frutto del cortile dei sigg.ri Tombesi**, il C.T.U. ha affermato che *"l'unico evento traumatico occorso negli ultimi anni è stato ... l'effettuazione dei lavori dell'ex Menichelli ..."*. Poiché *"nulla autorizza a pensare che i due alberi avrebbero perso le loro funzioni vitali in assenza dell'evento traumatico di cui sopra, anzi appare ragionevole pensare che essi avrebbero continuato senza problemi il loro ciclo vitale fino ad oggi ed oltre ..."*, secondo il C.T.U. deve concludersi *"... che la "morte" dei due alberi sia imputabile, per i ragionamenti sopra esposti, ai lavori effettuati dall'Università"*;

considerato che, sulla base di tali argomentazioni e conclusioni, il C.T.U. ha quantificato i danni cagionati dall'Università ai proprietari degli immobili limitrofi all'area del cantiere ex Menichelli, in complessivi **Euro 138.326,45**, di cui Euro 62.928,68 spettanti ai proprietari dell'edificio di via Don Minzoni n. 10, Euro 16.097,75 ai proprietari dell'edificio di via Pescheria Vecchia ed Euro 59.300,02 ai sigg.ri Tombesi (cfr. quadri economici ripilogativi, allegati allo schema di perizia);

considerato che il *quantum* complessivo dei danni, quale certificato dal C.T.U., pur nella sua oggettiva rilevanza, risulta comunque significativamente minore alla totalità delle richieste formulate dai proprietari degli immobili interessati nel corso del procedimento giudiziale, alcune delle quali sono state anzi completamente respinte dal medesimo C.T.U. nello svolgimento dell'attività valutativa di propria competenza;

vista la relazione del consulente tecnico di parte dell'Università, ing. Francesco Pacioni, dalla quale emerge la correttezza delle operazioni peritali condotte dal C.T.U., che ha ricondotto entro limiti ragionevoli ed accettabili per l'Ateneo le iniziali pretese delle controparti;

ESTRATTO

considerato che, all'esito del procedimento in corso, in difetto di conciliazione il C.T.U. dovrà depositare presso il Tribunale di Macerata la sua perizia e ciascuna delle parti potrà chiedere che la stessa sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito (cfr. art. 696-*bis* comma 5 c.p.c.);

considerato che le controparti, così come da esse verbalizzato nella riunione del 4 novembre 2010, hanno richiesto, ai fini della conciliazione della lite, il pagamento delle spese e degli onorari sostenuti per i procuratori e i consulenti tecnici di parte nel procedimento giudiziale in argomento;

considerato che, alla luce delle valutazioni effettuate dal C.T.U. e delle risultanze complessive delle stesse, l'esito naturale della procedura a suo tempo attivata appare essere quello volto alla conciliazione, nell'interesse dell'Ateneo e tenuto conto che le operazioni peritali svolte dal predetto C.T.U. hanno ricondotto le iniziali ed eccessive pretese delle controparti ad una quantificazione accettabile e maggiormente corretta;

visto che nell'imminenza dell'odierna seduta del Consiglio di Amministrazione sono pervenute dagli avvocati delle controparti alcune notule, le quali ammontano a complessivi € 81.803,74 (rispettivamente: € 41.195,00 per l'avv. Filippucci; € 26.758,30 per l'avv. Serangeli; € 13.850,44 per l'avv. Fusari), e dai consulenti tecnici delle controparti, che ammontano a complessivi € 9.164,80 (rispettivamente: € 4.056,00 per l'ing. Molinari; € 3.640,00 per il geom. Prenna; € 1.468,80 per il dr. agr. Buongarzone), sulle quali sarà necessario operare le dovute valutazioni sull'*an* e sul *quantum* al fine di adottare le successive decisioni;

ritenuto comunque conveniente ed opportuno per l'Università, nell'ambito di quanto precisato nei precedenti capoversi, manifestare la propria disponibilità alla conciliazione della lite con i proprietari degli immobili limitrofi all'area dell'ex cantiere Menichelli, sulla base ed entro i limiti della responsabilità e degli importi riconosciuti dal C.T.U., ing. Bufi;

ritenuto altresì, per i medesimi motivi di cui sopra, che sia interesse dell'Università anche conciliare solo con alcuni dei proprietari degli immobili limitrofi e/o per alcune voci di danno, purché entro i predetti limiti ed importi;

ritenuto comunque che, da una lettura complessiva della vicenda in essere, appare emergere con nettezza una responsabilità concorrente in fase di esecuzione dei lavori appaltati coinvolgenti il complesso ex Menichelli, così che risulta necessario attivare ogni rimedio di legge per il recupero delle somme riconosciute a titolo di risarcimento ai proprietari interessati nei confronti dei soggetti terzi responsabili dei danni arrecati a causa di errori di progettazione e/o di esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli e di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia;

visto l'art. 12 comma 1 lettera h) dello Statuto di autonomia dell'Università;
con l'astensione del dott. Pasqualetti;

delibera:

ESTRATTO

- 1) di aderire alla proposta conciliativa della lite con i proprietari degli immobili limitrofi all'area dell'ex cantiere Menichelli, anche nell'ipotesi di conciliazione soggettivamente o oggettivamente parziale, sulla base ed entro i limiti della responsabilità e degli importi riconosciuti dal C.T.U., ing. Bufi, e precisamente:
 - con riguardo ai proprietari dell'edificio di via Don Minzoni n. 10, entro il limite di Euro 62.928,88 quale indennizzo complessivo spettante per i danni patiti;
 - con riguardo ai proprietari dell'edificio di via Pescheria Vecchia, entro il limite di Euro 16.097,75 quale indennizzo complessivo spettante per i danni patiti;
 - con riguardo ai sigg.ri Tombesi, entro il limite di Euro 59.300,02 quale indennizzo complessivo spettante per i danni patiti;
- 2) di far gravare la spesa prevista, di cui al precedente punto 1), su apposito capitolo del bilancio 2011, che sarà adeguatamente individuato;
- 3) di dare atto che graveranno sul bilancio dell'Ateneo le ulteriori spese relative al procedimento giudiziale promosso in virtù della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2008, ancora non tutte esattamente quantificabili (spese per onorario professionale del C.T.U., spese per il patrocinio legale e spese per onorari del consulente tecnico di parte), spese tutte che graveranno sul capitolo di bilancio 06.09.001 "Spese per patrocinio legale".
- 4) di riservarsi di attivare tutte le necessarie procedure previste dalla legge per l'accertamento delle rispettive responsabilità e il conseguente recupero delle somme riconosciute a titolo di risarcimento ai proprietari interessati in danno dei soggetti terzi responsabili dei danni arrecati a causa di errori di progettazione e/o di esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile ex Menichelli e di ristrutturazione dell'immobile di via Pescheria Vecchia.

La presente deliberazione è letta, approvata e sottoscritta seduta stante.

Il Consiglio di Amministrazione termina i propri lavori alle ore 12,30.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE - STRAORDINARIO

Verbale n. **1** Adunanza del **12 gennaio 2011** Vol. **XXIV**

ESTRATTO

Il Direttore Amministrativo
(f.to dott. Mauro Giustozzi)

Il Rettore
(f.to prof. Luigi Lacchè)