



# Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana

*Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 e ss.mm.*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N° 81/18 del 30/11/2018

Oggetto: APPROVAZIONE ACCORDO TRANSATTIVO TRA L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE, CASA S.P.A. E L'AZIENDA REGIONALE D.S.U. PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE POSTO IN FIRENZE, VIALE MORGAGNI 45, DESTINATO A RESIDENZA UNIVERSITARIA.

Servizio proponente: 7.2 APPROVVIGIONAMENTI E CONTRATTI - LAVORI E PATRIMONIO

Presidente: Marco Moretti

Segretario: Francesco Piarulli

Presenti: Guido Badalamenti, Anna Maria Beligni, Simone Consani, Claudio Cozzi Fucile, Francesco Di Bartolo, Vincenzo Zampi

Assenti: Giovanni Maria Avena, Francesco Sciortino

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa. Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Vista la Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 "*Testo Unico della normativa della Regione Toscana in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro*", come modificata dalla Legge Regionale 19 maggio 2008, n. 26 e in particolare l'articolo 10 della L.R. n. 32/2002, come modificato dall'articolo 2 della L.R. n. 26/2008, che prevede l'istituzione, a far data dal 1° luglio 2008, dell'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 47/R recante "*Regolamento di esecuzione della L.R. 26 luglio 2002, n. 32*", come modificato dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 38/R;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 205, del 26 novembre 2015 con cui viene nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;
- Visto il Regolamento organizzativo dell'Azienda, approvato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 62 del 7 novembre 2012 ed in particolare l'articolo 3;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1.127 dell' 11 dicembre 2012 "L.R. 32/2002 art. 10 comma 8 - Approvazione regolamento organizzativo dell'Azienda DSU";
- Dato atto che tra gli immobili nella disponibilità dell'Azienda per l'utilizzo quali residenze per studenti universitari vi è un edificio posto in Viale Morgagni n. 45, Firenze, costituito da 44 appartamenti e denominato "Alloggi ATER", realizzato da ATER Firenze (ora Casa S.p.A.), su un terreno di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze, oggetto di un diritto di superficie di durata trentennale costituito in data 28.11.1986, con convenzione rep. 130141 Notaio dott. Vasco Bartoli e finalizzato appunto alla costruzione di alloggi studenteschi;
- Rilevato che a costruzione ultimata ATER Firenze, con scrittura privata del 4 maggio 1990 cedeva l'immobile in usufrutto oneroso all'Azienda per il diritto allo studio universitario di Firenze, per una durata coincidente con quella del diritto di superficie di cui sopra, ad un canone il cui valore per l'ultima annualità risultava pari a € 86.059,72;
- Dato atto che successivamente alla scadenza del contratto costitutivo del diritto di superficie di cui sopra è insorta una controversia tra la proprietà del terreno (Università degli Studi di Firenze) e il superficiario (Casa SpA) in ordine all'efficacia dell'art. 2 della convenzione costitutiva del diritto di superficie che sanciva che la suddetta concessione si sarebbe rinnovata tacitamente alla scadenza per un ulteriore periodo di trent'anni, fatta salva la possibilità di disdetta da esercitarsi un anno prima con comunicazione dell'Università;
- Considerato che Casa Spa, non avendo l'Università esercitato entro i termini previsti la facoltà di disdetta, ha ritenuto perfezionato il rinnovo tacito dell'atto costitutivo sopracitato ed ha perciò preteso di esercitare il diritto di superficie per un ulteriore trentennio, avviando trattative con l'Azienda in vista di un nuovo accordo per l'utilizzo della residenza, laddove l'Ateneo, con nota prot. 133412 del 21.09.2017, rilevava che la clausola che prevedeva il rinnovo tacito doveva essere considerata nulla, in quanto contraria ai principi della durata certa e della forma scritta dei contratti sottoscritti da una pubblica amministrazione e, conseguentemente, dichiarava estinto il diritto di superficie e richiedeva la restituzione degli alloggi nel frattempo costruiti;

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.

- Dato atto che Casa S.p.A., con nota del 12 gennaio 2018, contestava integralmente le considerazioni espresse dall'Ateneo, ribadendo le proprie pretese in ordine al permanere in capo ad essa della titolarità del diritto di superficie de quo, per poi manifestare la disponibilità per la ricerca di un accordo soddisfacente per le parti in causa, evidenziando tuttavia che il perdurare ancora a lungo della situazione di stallo che si era venuta a determinare avrebbe condotto all'attivazione delle necessarie iniziative legali che avrebbero inevitabilmente coinvolto anche l'Azienda;
- Rilevato che l'Azienda, in considerazione dell'incertezza dei rapporti tra Casa Spa e Università degli Studi di Firenze e nell'attesa che si ricomponesse il contrasto insorto, sospendeva il pagamento del canone di usufrutto relativo all'ultima annualità del contratto, continuando comunque a detenere lo stesso anche una volta intervenuta la scadenza di questo (27.11.2016), in modo da garantire la continuità nell'erogazione del servizio alloggio agli studenti beneficiari, con il consenso informale delle altre due parti acquisito in occasione degli incontri che nel frattempo si erano tenuti proprio in vista di superare la controversia e trovare una soluzione che confermasse l'utilizzo originario del bene quale residenza studentesca;
- Accertato che con nota del 28.2.2018 l'Azienda dava formalmente atto del mantenimento della disponibilità del bene anche dopo la scadenza del contratto di usufrutto esclusivamente per assicurare la continuità nella gestione della residenza e confermava la propria disponibilità a proseguire in tale attività;
- Considerato che in esito ai numerosi confronti intercorsi tra le parti si addiveniva ad una ipotesi di accordo, i cui punti essenziali sono:
  - riconoscimento che il rapporto instauratosi tra l'Università e Casa spa con la convenzione costitutiva del diritto di superficie del 1986 non si è rinnovato tacitamente per un ulteriore periodo di trenta anni;
  - nuova concessione dall'Università a Casa S.p.A. in diritto di superficie a titolo gratuito del terreno su cui sorge l'immobile per un periodo di undici anni a far data dal 1.1.2018;
  - concessione da Casa Spa all'Azienda in usufrutto a titolo oneroso dell'edificio in questione per una durata corrispondente alla concessione in diritto di superficie di cui sopra;
  - obbligo da parte di Casa Spa di eseguire a proprie spese sull'immobile i lavori necessari ai fini del conseguimento del certificato di prevenzione e di altri interventi di manutenzione straordinaria, quantificati in € 650.000,00 oltre spese ed Iva;
  - canone annuo di usufrutto che l'Azienda dovrà corrispondere a Casa Spa determinato in € 100.000,00;
  - definizione del rapporto tra Azienda e Casa Spa con applicazione delle norme civilistiche che regolano il contratto di usufrutto, con particolare riguardo per l'assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - pagamento da parte dell'Azienda di una somma di € 100.000,00 a titolo di indennità per l'utilizzo del bene dalla scadenza del contratto di usufrutto (28.11.2016) alla decorrenza della nuova concessione (31.12.2017), da versare in parti uguali a Casa S.p.A. e all'Università;

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa. Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.

- Visto, al riguardo, il testo definitivo dello schema di accordo transattivo, elaborato a seguito delle interlocuzioni intervenute tra le parti in causa che, in numero di 7 (sette) pagine, compreso il crono programma dei lavori, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- Considerato che l'ipotesi di accordo di cui trattasi si è venuta configurando quale accordo di natura transattiva di tipo stragiudiziale, in quanto finalizzata a prevenire l'insorgere di una lite che, pur interessando in origine solo Casa S.p.A. e Università degli Studi di Firenze, avrebbe potuto coinvolgere anche l'Azienda che, per il fatto di aver continuato a detenere l'immobile in parola senza formale titolo, ancorché per una finalità di natura pubblicistica (garantire la continuità all'erogazione del servizio abitativo), sarebbe stata esposta ad una eventuale chiamata in giudizio quale terzo ai sensi dell'art. 269 c.p.c.;
- Ritenuto, per quanto concerne i contenuti dell'ipotesi di accordo come sopra esposti, che l'incremento del canone di usufrutto rispetto al precedente contratto (€ 100.000,00 annui a fronte di € 86.059,72), risulta comunque inferiore in rapporto ai valori desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che, per la stessa tipologia di immobili ubicati nella stessa zona della città di Firenze, determinano un canone minimo annuo di € 135.000,00, superiore quindi del 25 % rispetto a quello posto a carico dell'Azienda;
- Considerato inoltre che l'importo dell'ultimo canone del contratto originario sconta la mancata applicazione da parte del concedente, nel corso di alcune annualità, della rivalutazione secondo il meccanismo in esso previsto (indice ISTAT famiglie di impiegati e operai) che, ove fosse stato applicato nel corso dell'intera durata dell'usufrutto in coerenza con le previsioni contrattuali, sarebbe risultato pari a circa € 99.000,00 e, pertanto, sostanzialmente in linea con quello contemplato nell'accordo in questione;
- Rilevato inoltre, sempre sotto il profilo della sostenibilità dell'accordo in esame, che Casa Spa sarà obbligata ad eseguire a proprie spese gli interventi necessari per il conseguimento del certificato di prevenzione incendi, resi oramai indispensabili per poter continuare nella gestione della struttura e quantificati, sulla base di una prima valutazione tecnica, in € 500.000,00, oltre spese ed Iva, nonché ulteriori lavori di manutenzione straordinaria quantificati in € 150.000,00 oltre spese ed Iva;
- Dato atto della rilevanza di tale aspetto, laddove si tenga conto che nella fase di avvio delle trattative per il rinnovo della concessione Casa Spa aveva ritenuto che un tale onere dovesse gravare esclusivamente sull'Azienda, per poi addivenire ad una soluzione di compromesso accettando di assumere la spesa per la metà delle opere e che, in conseguenza di tale orientamento l'Azienda aveva destinato una quota delle risorse per investimenti, pari a € 450.000,00, proprio per la copertura di un tale intervento;
- Considerato che con la previsione di cui sopra l'Azienda non dovrà più farsi carico neppure in parte di tale intervento e, potrà, pertanto, dirottare gli € 450.000,00 di cui sopra ad altri interventi di messa a norma delle proprie residenze studentesche, soluzione questa particolarmente importante nell'attuale contesto di costante contrazione nella devoluzione all'Azienda di nuove risorse per spese di investimento e in cui il recupero di somme, come quello in esame, consentirà di porre mano ad interventi che, per quanto necessari e talvolta anche urgenti, scontano spesso la mancanza della necessaria copertura finanziaria, con il rischio nei casi più gravi, di dover prendere in seria considerazione l'ipotesi della chiusura delle strutture, con le conseguenze facilmente immaginabili in un ambito in cui l'Azienda non è ancora in grado di soddisfare tutto il fabbisogno espresso dagli studenti vincitori di posto alloggio gratuito;

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.

- Rilevato inoltre che ulteriore elemento che concorre a qualificare la sostenibilità dell'ipotesi di accordo in parola è rappresentato da una più precisa determinazione dell'imputabilità degli oneri di manutenzione, che nel richiamare le disposizioni codicistiche in tema di usufrutto anche alla luce della lettura fornita dalla giurisprudenza, sancisce con chiarezza il principio della responsabilità del concedente Casa S.p.A. per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui, in vigenza del precedente contratto, si era integralmente fatto carico l'Azienda;
- Ritenuto, sulla scorta delle argomentazioni spese ai punti precedenti, come il contenuto dell'accordo sopra descritto consentirà all'Azienda di poter continuare ad utilizzare l'immobile in questione come residenza universitaria, a condizioni economiche sostanzialmente corrispondenti a quelle in essere con il precedente contratto e, in ogni caso, del tutto congrue in relazione ai correnti valori di mercato, con una maggiore tutela in ordine ai propri diritti rispetto agli oneri di gestione e con la garanzia circa l'effettuazione, senza oneri a proprio carico, delle opere necessarie per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi e di manutenzione incendi;
- Visto al riguardo il parere reso dall'Avvocatura Regionale in data 10 luglio 2018;
- Dato atto che, rispetto alla prima delle due osservazioni conclusive del suddetto parere (inserimento di una clausola che, in caso di risoluzione dell'accordo per mancata esecuzione dei lavori posti a proprio carico, salvaguardi il mantenimento dell'usufrutto a favore dell'Azienda fino alla scadenza naturale), nella proposta finale di accordo la suddetta clausola risolutiva espressa è stata sostituita con una che stabilisce che, in caso di mancata o ritardata esecuzione dei lavori da parte di Casa Spa, adeguatamente motivata, subentrerà in tale obbligo l'Università, a cui l'Azienda verserà una quota del canone di usufrutto corrispondente al valore dei lavori eseguiti, quota che sarà quindi detratta da quanto dovuto a Casa Spa;
- Considerato che la clausola di cui sopra appare pienamente idonea ad assicurare all'Azienda il mantenimento della disponibilità dell'immobile per l'intera durata dell'accordo e al tempo stesso l'esecuzione di quelle opere di messa a norma della struttura divenute oramai non più differibili;
- Ritenuto, altresì, rispetto alla seconda osservazione formulata dall'Avvocatura Regionale che, per quanto con l'atto transattivo in esame si disciplinano anche il periodo intercorrente tra la scadenza del contratto di usufrutto originario e la decorrenza del nuovo accordo, non si ravvisa il concretarsi della fattispecie del debito fuori bilancio, con il conseguente obbligo di invio dell'atto all'organo di controllo, in quanto l'Azienda ha provveduto in via prudenziale fin dal bilancio previsionale 2016 e così nei bilanci degli esercizi 2017 e 2018, ad accantonare in apposite poste le risorse economiche necessarie a far fronte al pagamento degli oneri per l'utilizzo dell'immobile in parola per il periodo successivo alla scadenza del suddetto contratto e in attesa della definizione della nuova concessione;
- Richiamato infine l'articolo 3, comma 3, lettera a) del Regolamento Organizzativo dell'Azienda, che attribuisce alla competenza del Consiglio di Amministrazione le decisioni in merito alla promozione e resistenza alle liti, comprese le conciliazioni e le transazioni, nonché l'articolo 5, comma 1 dello stesso che stabilisce che il Presidente rappresenta l'Azienda in giudizio, promuove e resiste alle liti con il potere di conciliazione e transazione in conformità con le direttive del Consiglio di Amministrazione;

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.

A voti unanimi

## DELIBERA

- 1) Di approvare, per le motivazioni esposte in narrativa, la proposta di Accordo transattivo con Università degli Studi di Firenze e Casa S.p.A. in ordine all'utilizzo di un edificio posto in Viale Morgagni n. 45, Firenze, destinato a residenza studentesca, costituito da 44 appartamenti e denominato "Alloggi ATER" che, in numero di 7 (sette) pagine, compreso il crono programma dei lavori, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione.
- 2) Di autorizzare, ai sensi degli articoli 3, comma 3, lett. a) e 5, comma 1 del Regolamento organizzativo aziendale, il Presidente del C.d.A. quale legale rappresentante dell'Azienda, a sottoscrivere l'atto in questione.
- 3) Di dare mandato al Presidente di valutare ed apportare in sede di stipula eventuali modifiche non sostanziali ai termini di cui al citato schema di proposta, tali da non ridurre le garanzie poste a tutela dell'Azienda.
- 4) Di dare mandato altresì al Direttore di porre in essere gli atti rientranti nelle sue attribuzioni necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione.
- 5) Di assicurare la pubblicità integrale della presente Deliberazione mediante pubblicazione all'Albo on-line dell'Azienda.

IL SEGRETARIO  
Francesco Piarulli

Firmato digitalmente\*

IL PRESIDENTE  
Marco Moretti

Firmato digitalmente\*

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti degli artt. 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate), il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa. Il documento è memorizzato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, ed è rintracciabile sull'Albo on line per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito tramite il Servizio "Gestione applicativi e amministrazione digitale" ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al Regolamento per l'accesso agli atti dell'Azienda.