



# 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° 33/19 del 15/07/2019

Oggetto: INTEGRAZIONE DELLA PROPRIA DELIBERAZIONE N. 16/19 DEL 12/4/2019 RECANTE "AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE CON CASA S.P.A. DI UN CONTRATTO DI USUFRUTTO 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: Enrico Carpitelli

Presenti: Giovanni Maria Avena, Anna Maria Beligni, Simone Consani,  
Francesco Di Bartolo, Gabriele Minelli, Vincenzo Zampi

Assenti: Guido Badalamenti, Sara Garofalo

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti 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*" e ss.mm.ii.;
- 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;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 244 del 4 marzo 2019, con la quale si approva il Regolamento organizzativo dell'Azienda;
- Vista la Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 10/19 del 29 marzo 2019 con la quale si prende atto della Delibera di cui sopra, procedendo all'adozione definitiva del Regolamento organizzativo;
- Richiamata la propria Deliberazione n. 81/18 del 30 novembre 2018, con cui si approvava 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";
- Preso atto che l'Accordo transattivo di cui al punto precedente è stato sottoscritto dai legali rappresentanti dei tre enti interessati;
- Dato atto che, in forza di quanto disposto dal predetto Accordo transattivo, l'Università degli Studi di Firenze si obbliga a concedere a titolo gratuito a Casa S.p.A. il diritto di superficie sul terreno su cui sorge l'immobile in parola, rappresentati al N.C.E.U. di Firenze al Foglio 35, particella 2032 sub 1/45 per un periodo di undici anni a far data dal 1.1.2018;
- Dato atto che a sua volta Casa S.p.A. si obbliga a concedere in usufrutto all'Azienda l'immobile di cui trattasi, per il medesimo periodo di durata del diritto di superficie di cui al punto precedente;
- Richiamato l'articolo 8 dell'Accordo transattivo in questione, a norma del quale le parti si obbligano a sottoscrivere in forma pubblica gli atti necessari per il raggiungimento degli effetti reali perseguiti con il predetto atto di transazione (concessione di diritto di superficie e costituzione di usufrutto);
- Richiamata al riguardo la propria Deliberazione n. 16/19 del 12 aprile 2019, con cui si autorizzava, 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 con Casa S.p.A. il contratto di usufrutto dell'edificio in questione;
- Rilevato che in sede di predisposizione del contratto di cui sopra il Notaio incaricato del rogito, dott. Michele Santoro, ha evidenziato, nel corso degli incontri preparatori con le Parti, la necessità di inserire nello stipulando atto alcune precisazioni rispetto alle previsioni generali contenute nell'Accordo transattivo di cui trattasi, che determinano

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti 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.

una formulazione sostanzialmente identica ma giuridicamente diversa dei termini e delle condizioni contrattuali rispetto al suddetto atto transattivo;

- Visto al riguardo lo schema di contratto costitutivo di diritto di usufrutto a termine, predisposto dal Notaio incaricato che, in numero di 20 (venti) pagine, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione (Allegato "A");
- Rilevato in particolare che la principale variazione rispetto ai termini contenuti nell'Accordo transattivo in parola è costituita dalla previsione dell'art. 2 dello schema di contratto allegato sub "A" che stabilisce che l'effetto giuridico costitutivo del diritto di usufrutto sull'edificio si determina a decorrere dalla data di stipulazione del predetto contratto, anziché dalla data del 1/1/2018 indicata dagli articoli 3 e 4 dell'accordo transattivo, in quanto un atto pubblico costitutivo di un diritto reale non può disporre che per il futuro, stanti anche gli obblighi in materia di pubblicità immobiliare (trascrizione) che gravano sul Notaio rogante dell'atto;
- Rilevato inoltre che, in conseguenza della configurazione dell'effetto giuridico dell'atto di cui al punto precedente, si determina il prolungamento della situazione provvisoriamente senza titolo, in forza della quale l'Azienda mantiene l'utilizzo dell'immobile in questione, avviatasi alla data di scadenza del precedente contratto di usufrutto (27/11/2016) e che, a norma dell'accordo transattivo in parola, si sarebbe dovuta concludere al 31/12/2017;
- Considerato come le sopra indicate modifiche non determinano alcuna variazione sostanziale alla posizione dell'Azienda rispetto alla detenzione del bene, che risulta confermata nella sua legittimità, né tanto meno rispetto agli effetti economici che restano quelli definiti con l'accordo transattivo, con la sola precisazione che la quota riguardante l'utilizzo per l'anno 2018 non è più considerata quale parte del corrispettivo contrattuale, ma quale compenso riconosciuto al proprietario superficario Casa S.p.A. per l'utilizzo del bene in attesa della definizione dei necessari atti costitutivi del titolo, al pari del corrispettivo riconosciuto per l'anno 2017;
- Dato atto altresì che alla sottoscrizione del contratto in questione dovrà intervenire, su espressa indicazione del Notaio, anche l'Università degli Studi di Firenze, nella sua qualità di proprietario del terreno su cui sorge l'edificio interessato, laddove l'accordo transattivo prevedeva che il contratto di usufrutto dovesse riguardare esclusivamente l'Azienda e Casa S.p.A.;
- Accertato che restando invece confermate le altre clausole derivanti dall'accordo transattivo in esame, comprese quelle che pongono a carico di Casa S.p.a. l'onere di provvedere, a proprie cure e spese, alle opere di manutenzione straordinaria di cui abbisogna l'immobile ai fini del conseguimento del certificato di prevenzione incendi;
- Rilevata pertanto la necessità di integrare l'autorizzazione alla sottoscrizione del contratto costitutivo di usufrutto, rilasciata al Presidente del C.d.A. con la sopra richiamata Deliberazione n. 16/2019, in modo da ricomprendere nella stessa i termini dell'atto in esame espressi nello schema di contratto allegato sub "A";
- Richiamati al riguardo l'art. 3 comma 2 e l'art. 5 comma 1 del Regolamento organizzativo dell'Azienda;

A voti unanimi

## DELIBERA

1. Di autorizzare, ai sensi degli articoli 3, comma 3, lett. a) e 5, comma 1 del Regolamento organizzativo aziendale e ad integrazione della propria Deliberazione n. 16/19 del 12 aprile 2019, il Presidente del C.d.A. quale legale rappresentante dell'Azienda, a sottoscrivere con Casa S.p.A. e Università degli Studi di Firenze il contratto di usufrutto dell'edificio denominato "Alloggi ATER", posto in Viale Morgagni n. 45, Firenze, destinato a residenza studentesca, in attuazione dell'articolo 8 dell'Accordo transattivo stipulato con le medesime Casa S.p.A. e Università degli Studi di Firenze in ordine all'utilizzo del

predetto immobile e secondo i termini e le clausole contenute nello schema di contratto, predisposto dal Notaio incaricato, Dott. Michele Santoro che, in numero di 20 (venti) pagine, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione (Allegato "A").

2. Di assicurare la pubblicità integrale dell'atto mediante affissione all'Albo online dell'Azienda.

IL SEGRETARIO  
Enrico Carpitelli

Firmato digitalmente\*

IL PRESIDENTE  
Marco Moretti

Firmato digitalmente\*