



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° 65/19 del 31/10/2019

Oggetto: CONTRATTO DI ACQUISTO DI COSA FUTURA IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO "CAMPUS FIRENZE", IN FASE DI REALIZZAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETÀ BIRILLO 2007 S.C. A R.L. - DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROROGA DELLA GARANZIA COSTITUITA DAL VENDITORE.

Servizio proponente: 7.2 APPROVVIGIONAMENTI E CONTRATTI - LAVORI E PATRIMONIO

Presidente: Marco Moretti

Segretario: Francesco Piarulli

Presenti: Guido Badalamenti, Anna Maria Beligni, Lorenzo Ciaccio, Simone Consani, Francesco Di Bartolo, Gabriele Minelli

Assenti: Giovanni Maria Avena, Vincenzo Zampi

*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;
- Richiamato il contratto stipulato in data 6 ottobre 2009 tra la società Birillo S.c. a r.l. e l'Azienda, relativo all'acquisto di cosa futura in diritto di superficie per 75 anni di una porzione dell'edificio denominata *"Firenze Campus"*, per complessivi 121 posti letto, da realizzarsi in un'area di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze ubicata in Viale Morgagni, all'interno di una concessione di finanza di progetto tra l'Università degli Studi di Firenze e la società Maire Engineering S.p.A., poi Tecnimont S.p.A., stipulata in data 19 luglio 2006 e integrata con atto aggiuntivo del 16 novembre 2009;
- Dato atto che per la realizzazione dell'intervento di cui trattasi, di importo complessivo pari a € 7.500.000,00 oltre Iva, l'Azienda si avvale dei cofinanziamenti statali previsti delle Leggi n. 338/2000 e n. 388/2000, per l'accesso ai quali ha stipulato in data 12 maggio 2010 apposita convenzione con il Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 60 del 24 settembre 2015 recante *"Contratto di acquisto di cosa futura in diritto di superficie di una porzione dell'edificio "Campus Firenze" stipulato in data 6 ottobre 2009 con Birillo 2007 S.c. a r.l.: autorizzazione alla definizione transattiva dei contenziosi promossi dall'Azienda"*;
- Dato atto che in esecuzione del sopra richiamato atto deliberativo, in data 17 novembre 2015 è stata sottoscritta tra l'Azienda e la Società Birillo S.c. a r.l. una scrittura privata recante la definizione transattiva dei contenziosi insorti tra le parti;
- Dato altresì atto che, così come previsto dall'articolo 7 della scrittura privata di cui sopra, si è provveduto ad integrare il contratto di vendita di cosa futura del 6 ottobre 2009, rep. 72130/11868, attraverso un accordo integrativo che introducesse nelle pattuizioni statuite in origine le clausole contenute nella suddetta scrittura privata, da rendersi nella stessa forma dell'atto pubblico dell'atto originario;
- Preso atto che in data 23 febbraio 2016 l'Azienda e la Società Birillo S.c. a r.l. hanno sottoscritto l'accordo di cui trattasi, Repertorio n. 84764 e Fascicolo n. 14794, a rogito Notaio Michele Santoro di Firenze;

*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.

- Vista la garanzia presentata dalla Birillo 2007 S.c. a r.l. prevista dall'articolo 4 del contratto, d'importo corrispondente al prezzo di acquisto pattuito (€ 7.500.000,00), nella forma di fideiussione rilasciata dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., del tipo "a prima richiesta", che reca validità fino al 31 dicembre 2019;
- Richiamata altresì la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 16 del 1 aprile 2016, con la quale si stabilisce di aderire alla proposta di definizione transattiva delle controversie insorte fra l'Università degli Studi di Firenze e la società Birillo 2007 S.c. a r.l. in sede di esecuzione della concessione di project financing avente ad oggetto la realizzazione degli edifici in oggetto;
- Visto a tale proposito l'atto di transazione rep. n. 308, prot. 56000 stipulato in data 15 aprile 2016 dall'Azienda con l'Università degli Studi di Firenze e la società Birillo 2007 S.c. a r.l. nel quale, fra l'altro, vengono recepite in forma esplicita le clausole a tutela dell'Azienda contenute nella scrittura privata del 17 novembre 2015;
- Rilevato che a seguito degli atti transattivi sopra richiamati si è pervenuti alla definizione delle controversie pendenti fra le parti e in data 29 luglio 2016 è stato dato avvio ai lavori di realizzazione degli immobili in oggetto, mediante sottoscrizione di apposito verbale;
- Preso atto che con nota prot. T174-GBM-LE-293-19 del 24 ottobre 2019 Birillo 2007 S.c. a r.l. trasmetteva all'Azienda, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 del contratto di acquisto di cosa futura in parola, il verbale di ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio oggetto di compravendita recante data 21 ottobre 2019, corredato della relativa certificazione rilasciata dal Direttore dei lavori dell'opera;
- Dato atto che nella suddetta certificazione la Direzione lavori accerta il mancato completamento di una serie di opere previste dal progetto dell'opera, per l'esecuzione delle quali assegna al costruttore un ulteriore termine di 19 giorni, decorso inutilmente il quale il certificato di ultimazione lavori emesso in sede di verbale di constatazione perderà ogni efficacia e si renderà necessario procedere con un nuovo verbale di constatazione di fine lavori e conseguente rilascio del relativo certificato;
- Rilevato che il citato articolo 8 del contratto in questione dispone che l'Azienda, a seguito della comunicazione di ultimazione lavori ricevuta dalla parte venditrice, può attivare, nei quarantacinque giorni successivi, le procedure tese a verificare la corretta esecuzione dell'opera promessa in vendita che dovranno concludersi entro il termine di quarantacinque giorni dall'avvio delle stesse e a cui farà seguito il verbale di presa in carico del bene e la sottoscrizione dell'atto notarile ricognitivo che sancirà la formale acquisizione da parte dell'Azienda del titolo giuridico sull'immobile medesimo;
- Vista l'informativa della Direzione aziendale trasmessa al Presidente ed ai membri di questo Consiglio di Amministrazione con nota prot. n. 0037235/19 del 24 ottobre 2019;
- Ritenuto, sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Direzione lavori, che quelle lavorazioni che nel certificato di ultimazione lavori sono qualificate come di piccola entità e del tutto marginali e non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera, costituiscano, quanto all'edificio che l'Azienda andrà ad acquisire, parte integrante del bene promesso in vendita, con la conseguenza che solo nel momento in cui le stesse saranno state completate l'opera potrà dirsi ultimata e l'Azienda sarà posta nelle condizioni di avviare le procedure di verifica e collaudo di cui al punto precedente;
- Ritenuto pertanto di stabilire che solo nel momento in cui l'Azienda riceverà da Birillo 2007 S.c. a r.l. la formale comunicazione di completamento di tali ulteriori lavori imposti dalla Direzione lavori potrà dirsi avverata la condizione a cui l'articolo 8 del contratto subordina l'avvio da parte dell'Azienda delle attività di verifica e collaudo;
- Rilevato che, alla luce di quanto sopra esposto, nonché della tempistica prevista dalla menzionata disposizione contrattuale per l'espletamento e la conclusione della procedura di verifica e collaudo volta ad accertare la regolare esecuzione dell'opera oggetto di compravendita, non sarà possibile giungere entro il prossimo 31 dicembre alla formalizzazione dell'atto ricognitivo previsto dall'articolo 11 del contratto in parola;

- Considerato che la polizza costituita da Birillo 2007 S.c. a r.l. a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte reca quale scadenza il 31 dicembre 2019;
- Rilevato che l'articolo 4 del richiamato contratto di acquisto prescrive che detta polizza deve avere validità sino alla data di stipulazione del suddetto atto ricognitivo e, poiché come sopra illustrato, un tale adempimento non potrà ragionevolmente intervenire entro il 31 dicembre 2019, si rende necessario valutare l'ipotesi di concedere una proroga alla validità della garanzia, a condizione che le ulteriori lavorazioni imposte dalla Direzione lavori siano completate entro il termine del 31/12/2019, qualificato come essenziale dall'Accordo integrativo di cui all'atto notarile del 23/2/2016 e dall'Atto transattivo del 16/4/2016;
- Ravvisata pertanto l'opportunità di accordare la proroga di cui sopra in ragione del livello di esecuzione dell'opera, oramai prossima alla sua effettiva ultimazione, che impone all'Azienda di adottare, fra le opzioni che le si propongono, quelle che favoriscono il completamento del processo realizzativo dell'edificio e della sua conseguente messa in esercizio, con gli adeguamenti in termini di tutele che si rendono necessari e a cui tende la proroga della garanzia di cui trattasi;
- Ritenuto, sulla scorta delle indicazioni in merito agli adempimenti che dovranno essere posti in essere dalla data di ultimazione lavori a quella di stipula dell'atto ricognitivo, di individuare nel 30 giugno 2020 il termine di proroga della garanzia prestata dal venditore, quale data entro la quale si può ragionevolmente ritenere che potrà essere intervenuta la sottoscrizione del medesimo atto ricognitivo a completa definizione dei rapporti derivanti dal contratto di acquisto di cosa futura di cui trattasi;
- Dato atto che, in ogni caso, la polizza a garanzia delle obbligazioni contrattuali poste a carico di codesta Società, deve permanere nella sua validità sino alla data di sottoscrizione dell'atto ricognitivo.

A voti unanimi

DELIBERA

- 1) Di prendere atto della nota prot. T174-GBM-LE-293-19 del 24 ottobre 2019, con cui Birillo 2007 S.c. a r.l. trasmetteva all'Azienda, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 del contratto di acquisto di cosa futura stipulato in data 6 ottobre 2009 e relativo all'acquisto di cosa futura in diritto di superficie per 75 anni di una porzione dell'edificio denominata "*Firenze Campus*", per complessivi 121 posti letto, il verbale di ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio in questione recante data 21 ottobre 2019, corredato della relativa certificazione rilasciata dal Direttore dei lavori;
- 2) Di recepire, per le motivazioni esposte in narrativa, le indicazioni fornite dalla Direzione aziendale con l'informativa trasmessa con nota prot. n. 0037235/19 del 24 ottobre 2019, autorizzando la concessione di una proroga alla validità della fideiussione costituita da Birillo 2007 S.c. a r.l. a garanzia delle proprie obbligazioni contrattuali con atto del 3/4/2016 di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. che reca, quale termine di scadenza, il 31 dicembre 2019, in modo che sia mantenuta in essere la tutela della parte acquirente (Azienda) fino alla data di sottoscrizione dell'atto ricognitivo di cui all'articolo 11 del contratto di cui al punto precedente, in conformità con quanto prescritto al riguardo dall'articolo 4 del medesimo contratto;

- 3) Di dare mandato alla Direzione di porre in essere gli atti necessari per dare attuazione alla presente Deliberazione, attraverso comunicazione formale alla società Birillo 2007 S.c a r.l. e i conseguenti adempimenti che si imporranno.
- 4) 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*