

PIANO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35 Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale)
ALLEGATO A - ELENCO IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DA MANTENERE IN PROPRIETA'

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			DESTINAZIONE
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	
1	Via G. Miele 3	Firenze	FI	42	2738 2915	da 2 a 30 1	Residenza Universitaria "A. Caponnetto"
2	Via P. Piovani 3	Firenze	FI	42	2738 2915	1 3	Mensa Universitaria "A. Caponnetto"
3	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	da 382 a 384 - da 392 a 399 - da 421 a 424 - da 498 a 585	Residenza Universitaria "M. Luzi"
4	Piazza dell'Indipendenza 15	Firenze	FI	158	97 923	2 - 506	Residenza Universitaria "G. Salvemini"
5	Via Visconti Venosta 27	Firenze	FI	108	199	500 - 501 - 503 - 507	Residenza Universitaria "Varlungo"
6	Via San Gallo 58/64	Firenze	FI	159	394	501	Residenza Universitaria "San Gallo"
7	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	da 704 a 751 - 757 - 760 - 761 - 762	Residenza Universitaria "Cipressino"
8	Via del Mezzetta 9/g	Firenze	FI	107	2310	501	Residenza Universitaria "Samb Modou e Mop Dior"
9	Via S. Pertini 50	Calenzano	FI	66	3058	6	Residenza Universitaria "M. Hack"
10	Via M. Lazzarini 210	Sesto Fiorentino	FI	54	1647 1577 1578 1580	500	Residenza Universitaria "G. e T. Mattei"
11	Viale A. Gramsci 36/38	Firenze	FI	93	878	1 - 2 - 3	Sede legale e amministrativa
12	Via XXIV Maggio 43/a	Siena	SI	66	190		Residenza Universitaria "XXIV Maggio"
13	Via Ferrini 43, Loc. La Tognazza	Monteriggioni	SI	89	753	1 - 2	Residenza Universitaria "Tognazza"
14	Via delle Sperandie 33	Siena	SI	133	469	6	Residenza Universitaria "Sperandie"
15	Via E. De Nicola 9	Siena	SI	14	97	6 - 7 - 8	Residenza Universitaria San Miniato Lotto 2
16	Via E. De Nicola 9	Siena	SI	14	97	2 - 3 - 4	Residenza universitaria San Miniato Lotto 1 e mensa universitaria San Miniato
17	Via E. S. Piccolomini 61	Siena	SI	88	173 549	60	Residenza Universitaria "Piccolomini"
18	Via G. Laschi 10	Arezzo	AR	121	1186	1	Residenza Universitaria "Laschi"
19	Via di Fontebranda 43	Siena	SI	131	315	3 - 5 - 7	Residenza Universitaria "Fontebranda"

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			DESTINAZIONE
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	
20	Viale Sardegna 33	Siena	SI	42	629	4 - da 14 a 36 - 45	Residenza Universitaria "S. Bandini"
21	Via Don Minzoni 2 - Loc. Uopini	Monteriggioni	SI	90	1058		Residenza Universitaria "P. Impastato"
					1059		
					1060		
22	Via Paolo Mascagni 53	Siena	SI	133	218	3	Sede amministrativa di Siena
23	Via S. Bandini, 45/47	Siena	SI	132	471	6 - 9 - 10	Mensa universitaria
24	Via Venezia Giulia 2	Pisa	PI	34	1157	da 11 a 49	Residenza Universitaria "Mariscoglio"
					79	1	
					1158		
					1159		
25	Piazza dei Cavalieri 6	Pisa	PI	121	194	1 - 3	Residenza Universitaria "Fascetti"
26	Piazza dei Cavalieri 6	Pisa	PI	121	194	5 - 6 - 8	Uffici attigui RU Fascetti
27	Via I. Rosellini 6	Pisa	PI	32	1018	da 2 a 22 - 24 - 27	Residenza universitaria "Rosellini" e mensa universitaria
28	Lungarno Gambacorti 12	Pisa	PI	124	176	10	Residenza studentesca
29	Via C.S. Cammeo 51	Pisa	PI	17	249	4	Mensa universitaria "Cammeo"
30	Via C. Cavour 49	Carrara	MS	42	446	5	Mensa universitaria "Carrara"
31	Via Giovanni Berchet 40, Località Praticelli	San Giuliano Terme	PI	90	1000		Campus Praticelli - Residenza universitaria e mensa universitaria
					1002	5 - 8 - 11 - 14 - 17 - 20 - da 23 a 38 - da 40 a 43 - 45 - 47 - 48 - da 50 a 58 - da 60 a 78	
					989	1 - 2 - 3 - 4	

PIANO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35 Regolamento di disciplina dell’attività contrattuale)

ALLEGATO B - ELENCO IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DA VALORIZZARE E/O RIQUALIFICARE

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			DESTINAZIONE
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	
1	Via B. Tolomei 7	Siena	SI	11	1586	da 4 a 15	Residenza Universitaria attualmente inutilizzata. Per la rimessa in esercizio necessita di intervento di completa ristrutturazione e adeguamento normativo per il quale l'Azienda non dispone delle necessarie risorse economiche. Allo studio ipotesi di fattibilità preordinate al mantenimento della proprietà dell'immobile e al suo riutilizzo per la propria finalità (residenza studentesca).

PIANO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35 Regolamento di disciplina dell’attività contrattuale)

ALLEGATO B/1 - ELENCO IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE PER I QUALI E' STATA AVVIATA LA PROCEDURA DI VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			DESTINAZIONE
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	
1	Via A. Battelli 39	Pisa	PI	20	340	42	Appartamento attualmente inutilizzato a causa delle condizioni in cui versa e per il quale era già stata disposta la dismissione. Prevista la concessione in autorecupero per il periodo 2020-2022. Al termine di tale utilizzo prevista l'alienazione quale parte del corrispettivo dell'appalto dei lavori di ristrutturazione della mensa di Via S. Bandini di Siena.
2	Via A. della Spina 16	Pisa	PI	39	81	11	Appartamento attualmente inutilizzato a causa delle condizioni in cui versa e per il quale era già stata disposta la dismissione. Prevista la concessione in autorecupero per il periodo 2020-2022. Al termine di tale utilizzo prevista l'alienazione quale parte del corrispettivo dell'appalto dei lavori di ristrutturazione della mensa di Via S. Bandini di Siena.

PIANO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35 Regolamento di disciplina dell’attività contrattuale)

ALLEGATO C - ELENCO IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE PER I QUALI E' GIA' IN CORSO IL PROCEDIMENTO DI DISMISSIONE

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			DESTINAZIONE
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	
1	Via dell'Occhio 16/22	Pisa	PI	124	504	3 - 4 - 5 - 6	Prevista la cessione all'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione di una residenza universitaria in loc. San Cataldo, Pisa, a titolo di parziale corrispettivo di appalto (Deliberazione CDA 29/2013). Formalizzazione dell'alienazione entro il 2021
					205	1 - 2	
					206	6 - 7 - 8	
2	Via Tagliamento 24	Pisa	PI	6	561	da 19 a 43	Prevista la cessione all'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione di una residenza universitaria in loc. San Cataldo, Pisa, a titolo di parziale corrispettivo di appalto (Deliberazione CDA 29/2013). Formalizzazione dell'alienazione entro il 2021

PIANO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35 Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale)**ALLEGATO D - ELENCO IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DA ALIENARE**

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			TIPOLOGIA	SUPERFICIE	STIMA INDICATIVA	ANNUALITA' AVVIO PROCEDURA
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUB.				
1	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	754	Box auto Residenza "Il Cipressino"	31,82 mq	€ 54,000,00	2022
2	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	755	Box auto Residenza "Il Cipressino"	21,04 mq	€ 35,000,00	2020
3	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	756	Box auto Residenza "Il Cipressino"	20,92 mq	€ 35,000,00	2020
4	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	758	Box auto Residenza "Il Cipressino"	20,48 mq	€ 34,000,00	2020
5	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	759	Box auto Residenza "Il Cipressino"	30,74 mq	€ 54,000,00	2020
6	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	763	Box auto Residenza "Il Cipressino"	17,06 mq	€ 29.000,00	2020
7	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	764	Box auto Residenza "Il Cipressino"	17,06 mq	€ 29.000,00	2020
8	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	765	Box auto Residenza "Il Cipressino"	17,06 mq	€ 29.000,00	2020
9	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	766	Box auto Residenza "Il Cipressino"	17,06 mq	€ 29.000,00	2020
10	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	767	Box auto Residenza "Il Cipressino"	16,48 mq	€ 28.000,00	2020
11	Via P. Fanfani 2	Firenze	FI	23	1829	768	Box auto Residenza "Il Cipressino"	16,48 mq	€ 28.000,00	2022
12	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	382	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
13	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	383	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
14	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	384	Box auto Residenza "M. Luzi"	17 mq	€ 28.000,00	2021
15	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	385	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
16	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	386	Box auto Residenza "M. Luzi"	15 mq	€ 25.000,00	2021
17	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	387	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
18	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	388	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
19	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	389	Box auto Residenza "M. Luzi"	18 mq	€ 30.000,00	2021
20	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	390	Box auto Residenza "M. Luzi"	19 mq	€ 32.000,00	2021
21	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	391	Box auto Residenza "M. Luzi"	18 mq	€ 30.000,00	2021
22	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	392	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
23	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	393	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
24	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	394	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
25	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	395	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
26	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	396	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021

N.	UBICAZIONE			DATI CATASTALI			TIPOLOGIA	SUPERFICIE	STIMA INDICATIVA	ANNUALITA'
	INDIRIZZO	COMUNE	PROV.	FOGLIO	P.LLA	SUB.				
27	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	398	Box auto Residenza "M. Luzi"	22 mq	€ 37.000,00	2021
28	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	409	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
29	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	410	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
30	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	411	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
31	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	413	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
32	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	415	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
33	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	416	Box auto Residenza "M. Luzi"	16 mq	€ 27.000,00	2021
34	Piazza Dallapiccola 6	Firenze	FI	54	213	423	Box auto Residenza "M. Luzi"	17 mq	€ 28.000,00	2021



**NOTA ESPLICATIVA ALLA PROPOSTA DI PIANO DI INTERVENTO SUL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'AZIENDA (art. 20 L.R.T. 77/2004 e art. 35
Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale)**

1. PREMESSA

L'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario dispone di una dotazione d'immobili in larga parte caratterizzati da uno specifico vincolo di destinazione volto al perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente che, per quanto concerne i beni in proprietà, li rende di fatto inalienabili o al limite, alienabili solo in presenza di particolari condizioni il cui presupposto irrinunciabile è il mantenimento del livello acquisito per l'erogazione dei servizi agli studenti (numero di posti letto messi a disposizione dei vincitori dell'alloggio gratuito e numero di pasti prodotti a beneficio di tutti gli studenti universitari).

La considerazione di cui sopra delimita con chiarezza il perimetro di un qualsiasi programma di alienazione immobiliare che l'Azienda intenda adottare, che dovrà giocoforza essere circoscritto a quei beni, la cui dismissione, in ragione della tipologia degli stessi o di altre circostanze oggettive, oltre a non incidere sul livello di erogazione dei servizi agli studenti, può costituire un interessante strumento per il reperimento di risorse economiche da destinare al finanziamento d'interventi d'investimento sul proprio patrimonio immobiliare, in aggiunta ai canali tradizionali delle risorse regionali e pubbliche in genere che, tuttavia, da qualche tempo non sono più sufficienti a sostenere le esigenze connesse alla gestione di un patrimonio diffuso a livello territoriale e complesso quanto a tipologia, come quello dell'Azienda.

In un tale contesto ogni ulteriore meccanismo che alimenti il flusso di somme per gli interventi in conto capitale deve valutarsi con favore, in un quadro che oltretutto mostra da anni un trend di progressiva contrazione delle risorse che gli strumenti tradizionali possono garantire.

Inoltre una corretta gestione del patrimonio deve essere capace di individuare quei beni che, sia per ragioni connesse all'impegno economico richiesto per la loro conservazione e/o l'adeguamento, che per ragioni di natura strategica, nonché per la specifica tipologia degli stessi, non possono più utilmente concorrere al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione, cosicché il loro mantenimento nell'*asset* immobiliare si traduce per la proprietà in un mero dato di costo, rappresentato dagli oneri di gestione, finendo per risultare antieconomico e rendendo inevitabile la formulazione di proposte che provino a mutare una siffatta situazione.

L'ipotesi di Piano d'intervento sul patrimonio immobiliare in parola elaborata in coerenza con le disposizioni della L.R.T. n. 77/2004 e dell'art. 35 del Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale, punta a contribuire al perseguimento dell'obiettivo di razionalizzazione del patrimonio disponibile dell'Azienda, eliminando, laddove possibile, le situazioni di conclamata non convenienza e con il bonus dell'impegno a utilizzare le somme ricavate dalla vendita dei beni per finanziare interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture in uso all'Azienda.

Ovviamente nella definizione del piano in parola non si potrà prescindere da quelle decisioni assunte dai Consigli di Amministrazione succedutisi nel governo dell'Azienda e che hanno sancito alcune scelte che hanno apposto vincoli su determinati immobili, per quanto le stesse non abbiano trovato ancora la necessaria formalizzazione con la conseguente dismissione dal patrimonio aziendale.

Infine, in vista della redazione del presente Piano sono stati intrapresi i contatti con le competenti strutture della Regione Toscana, finalizzati ad accertare la sostenibilità complessiva del Piano stesso e l'esito di tali confronti ha sortito esito positivo, ferma restando in ogni caso la necessità che l'Azienda prima di dare avvio alle procedure di alienazione, acquisisca la preventiva autorizzazione regionale prevista dalla L.R. 65/2010 e s.m. .

2. VINCOLI IMPOSTI DA PRECEDENTI ATTI DELL'AZIENDA

Come già esposto in Premessa, l'Azienda ha assunto nel corso degli anni alcune determinazioni in ordine all'alienazione d'immobili di proprietà che non si sono ancora tradotte nell'atto di formale trasferimento, ma il cui contenuto impatta nella definizione delle linee strategiche in materia di gestione immobiliare.

Gli immobili interessati sono i seguenti:

a) Complesso Immobiliare di Via dell'Occhio nn. 16, 18, 20, 22 – Piazza dei Facchini nn. 4 e 6, Pisa e Complesso Immobiliare di Via Tagliamento n. 24, Pisa

A seguito della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 31/5/2013 e la conseguente autorizzazione rilasciata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 851 del 21/10/2013, l'Azienda ha disposto di procedere all'alienazione dei due compendi immobiliari in parola, prevedendone la cessione all'impresa appaltatrice dei lavori di realizzazione di una nuova residenza universitaria in località San Cataldo nel Comune di Pisa, a titolo di parziale corrispettivo dovuto per le prestazioni oggetto d'appalto.

Il contratto di appalto di cui trattasi, stipulato con l'impresa Edificanda S.r.l. di Latina il 4.6.2015, recante repertorio n. 242 e raccolta n. 785 e registrato a Firenze il 17.6.2015 al n. 11016, come integrato dall'Atto aggiuntivo stipulato il 6.6.2019, recante repertorio n. 521 e raccolta n. 1431 e registrato a Firenze il 12.6.2019 al n. 18117, prevede che il trasferimento della proprietà dei due beni possa avvenire già in corso dell'esecuzione dei lavori, al raggiungimento di un importo di opere eseguite, quale risultante dalla contabilità lavori tenuta dalla Direzione lavori, di € 2.081.500,00 per il compendio di Via dell'Occhio e di € 2.475.950,00 per il compendio di Via Tagliamento.

L'andamento dei lavori del contratto in questione ha subito un consistente ritardo rispetto al cronoprogramma originario e, pertanto, a oggi non si sono ancora avverate le condizioni cui è subordinata la formalizzazione della cessione degli immobili di cui trattasi, ma, poiché un tale

quadro è destinato a mutare già dalla prima metà del 2020, è evidente che in sede di programmazione immobiliare si debba tener conto del vincolo suddetto.

Peraltro, con riferimento alla residenza di Via Tagliamento, occorre considerare la precisazione inserita nell'atto aggiuntivo del 6.6.2019, quale conseguenza della transazione stipulata con l'impresa Edificanda Srl l'8.2.2019, in forza della quale l'Azienda si riserva la possibilità di sottrarre il bene dalla prevista cessione ove riesca a reperire le risorse economiche necessarie a compensare l'appaltatore del mancato trasferimento della proprietà dello stesso.

Alla data odierna non si rilevano elementi di novità in ordine alla disponibilità da parte dell'Amministrazione Regionale di assegnare all'Azienda le risorse necessarie a mantenere la proprietà dell'immobile.

In ogni caso lo status dell'edificio in questione è destinato a definirsi entro la fine del 2020, in considerazione del fatto che il termine contrattuale di consegna dei lavori di costruzione della nuova residenza di San Cataldo è fissato per l'1.12.2020, cosicché, qualora l'Azienda entro tale data non sarà riuscita a reperire le risorse del caso, dovrà prodursi l'effetto traslativo della proprietà del bene.

b) Appartamento di Via Battelli 39, Pisa e appartamento di Via della Spina, 16 Pisa

In sede di Piano degli investimenti 2015/2017, adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24 del 26.5.2015, è stato previsto l'utilizzo dei due appartamenti in parola per finanziare parte della ristrutturazione della mensa universitaria di Via Bandini, Siena, per un valore stimato di € 407.000,00.

Al riguardo si evidenzia che l'autorizzazione all'alienazione da parte della Giunta Regionale è intervenuta con Deliberazione n. 178 del 12/3/2012 e che, a seguito di essa, l'Azienda aveva esperito delle procedure pubbliche di vendita che, tuttavia, non hanno sortito esito, così da indurre a optare per la soluzione sancita nel PDI 2015/17.

Lo stato di avanzamento dell'intervento sulla mensa di Via Bandini (è in corso la redazione del progetto definitivo) è tale da far ritenere che difficilmente i lavori potranno avere inizio prima del 2021 e che, di conseguenza, fino ad allora non si produrranno le condizioni per effettuare il trasferimento della proprietà dei due appartamenti in conto prezzo all'impresa che si aggiudicherà l'appalto dei lavori in parola.

Proprio in ragione di tale situazione, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 66 del 27.9.2018, si è deciso di promuovere un'iniziativa di autorecupero dei due appartamenti in esame, che saranno concessi in locazione a soggetti che si faranno carico degli interventi di manutenzione straordinaria occorrenti ai fini dell'agibilità degli stessi e per un periodo di tre anni, tale cioè da

risultare compatibile con la destinazione finanziaria stabilita dal PDI 2015/17, sino a ora riconfermata in tutti i Piani degli investimenti assunti negli esercizi successivi.

3. IMMOBILI ALIENABILI

Le considerazioni espresse in Premessa a proposito delle limitazioni all'alienabilità degli immobili di proprietà dell'Azienda, come emerge dall'Elenco A della proposta di Piano, circoscrivono il raggio di azione d'iniziativa di dismissione a quei soli beni che costituiscono pertinenze di altri compendi, quali i box e i posti auto o le cui dimensioni non risultino più coerenti con la politica abitativa consolidata dall'Azienda, come gli appartamenti.

Per quanto concerne i box e i posti auto, un'eventuale vendita non è, in linea di principio, idonea ad alterare il vincolo di destinazione delle residenze cui afferiscono, poiché l'Azienda non ha alcun obbligo di garantire il posto auto per gli studenti ospitati nelle proprie strutture, cosicché, una volta assicurato il fabbisogno minimo in termini di funzionamento delle strutture (esigenze dei dipendenti e fornitori e eventualmente degli ospiti portatori di handicap), si ritiene che vi sia piena libertà di disposizione, nel rispetto evidentemente delle norme e procedure che regolano la dismissione delle proprietà della pubblica amministrazione.

Fino ad ora l'Azienda ha optato per la concessione di tali beni attraverso l'istituto della locazione laddove la configurazione della struttura lo permetteva (box auto presso le Residenze Il Cipressino e M. Luzi di Firenze e posti auto presso il parcheggio a servizio della Residenza San Miniato di Siena), ma tale soluzione, che nei primi anni ha dato risultati interessanti, pur non arrivando mai a un livello elevato di occupazione di quanto offerto, col tempo ha conosciuto un progressivo decremento d'interesse che ha condotto alla situazione odierna in cui la maggior parte dei posti auto di varia tipologia disponibili presso le sedi aziendali sono inutilizzati.

Tale stato di cose impone di pensare a strategie che tentino di invertire la rotta, anche per fronteggiarne l'impatto che questa può avere sui conti dell'Azienda.

Da qui l'ipotesi di ricorrere, almeno per i box delle due residenze fiorentine, alla strada della vendita, mentre per i posti auto presso la Residenza San Miniato, una scelta analoga o anche solo una riproposizione della locazione, presuppone che s'intervenga per rimuovere l'annoso problema delle infiltrazioni che rende oramai inagibile gran parte dei posti disponibili nella parte coperta del parcheggio.

3.1. RESIDENZA UNIVERSITARIA IL CIPRESSINO – VIA FANFANI, 2 FIRENZE

La struttura, inaugurata nel 2000, è dotata di n. 15 box auto, di dimensioni variabili, posti nel piano seminterrato, di cui quattro utilizzati per le esigenze di gestione della residenza, per cui i rimanenti 11 sono utilizzabili per essere messi a reddito. La residenza dispone inoltre di n. 5 posti auto ubicati

al piano terreno; di questi tre sono destinati ai portatori di handicap e due sono a servizio della residenza (dipendenti e fornitori), per cui essi esulano dalla presente Relazione.

Di seguito l'individuazione catastale dei box della struttura in parola:

Tabella n. 1							
Foglio	Mappale	Sub	Zc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
23	1829	754	3	C/6	4	32 mq	€ 157,00
23	1829	755	3	C/6	4	22 mq	€ 107,94
23	1829	756	3	C/6	4	21 mq	€ 103,03
23	1829	757	3	C/6	4	21 mq	€ 103,03
23	1829	758	3	C/6	4	21 mq	€ 103,03
23	1829	759	3	C/6	4	31 mq	€ 152,10
23	1829	760	3	C/6	4	28 mq	€ 137,38
23	1829	761	3	C/6	4	29 mq	€ 142,28
23	1829	762	3	C/6	4	24 mq	€ 117,75
23	1829	763	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41
23	1829	764	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41
23	1829	765	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41
23	1829	766	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41
23	1829	767	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41
23	1829	768	3	C/6	4	17 mq	€ 83,41

Questa la situazione circa la disponibilità dei box della struttura:

Tabella n. 2						
N. box	Foglio	Mappale	Sub	LIBERO SI/NO	Scadenza	Canone annuo
1	23	1829	762	NO (riservato per la residenza)	///	///
2	23	1829	763	SI	///	///
3	23	1829	764	SI	///	///
4	23	1829	765	SI	///	///
5	23	1829	766	SI	///	///
6	23	1829	767	SI	///	///
7	23	1829	768	NO (concesso in locazione)	31/03/2022	€ 1.632,00
8	23	1829	754	NO (concesso in locazione)	30/10/2022	€ 2.460,00
9	23	1829	755	SI	///	///
10	23	1829	756	SI	///	///
11	23	1829	757	NO (riservato per la residenza)	///	///
12	23	1829	758	NO (concesso in locazione)	31/12/2019	€ 1.920,00
13	23	1829	759	SI	///	///

14	23	1829	760	NO (riservato per la residenza)	///	///
15	23	1829	761	NO (riservato per la residenza)	///	///

Dal prospetto di cui sopra emerge che sono nove i box che l'Azienda può porre sul mercato già dal prossimo anno, ferma restando la possibilità di prevedere in sede di procedura di vendita, un diritto di prelazione per gli attuali locatari dei due box affittati, il cui contratto reca scadenza tra il marzo e l'ottobre 2022.

Per determinare il più probabile prezzo di vendita dei box in parola si sono presi in considerazione i valori desumibili dalla banca dati Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio che registra i corrispettivi dei contratti di compravendita conclusi in un determinato lasso temporale e che fornisce, pertanto, il quadro reale delle condizioni del mercato di riferimento.

Dalla consultazione degli ultimi dati OMI disponibili (2018 – Semestre 2) riguardanti la zona della città di Firenze in cui è ubicata la residenza (Zona D17 Periferica/CARLO DEL PRETE – FIRENZE NOVA – NUOVA PIGNONE – MERCAFIR) e la tipologia d'immobile che qui rileva (box) emergono i seguenti valori di mercato:

Tabella n. 3			
Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato €/mq	
		Min	Max
Box	Normale	1.400	2.100

In aggiunta a ciò si sono assunti i dati delle offerte di vendita di box nella zona cittadina in questione reperiti sui siti dei principali operatori del settore, da cui scaturiscono le risultanze di seguito riportate:

Tabella n. 4			
Ubicazione	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo/mq
Via del Pinedo	20 mq	€ 47.000	€ 2.350
Via del Terzolle	28 mq	€ 58.000	€ 2.071
Via Panciatichi	18 mq	€ 40.000	€ 2.222
Via Panciatichi	14 mq	€ 32.000	€ 2.285
Via Fanfani	12 mq	€ 20.000	€ 1.666

Nell'assumere i dati della Tabella n. 4 occorre tener conto della circostanza che gli importi sono quelli richiesti dai venditori e che, qualora la vendita si perfezioni, in genere il prezzo su cui si concluderà l'affare risulterà più basso di quello richiesto, onde si può ritenere plausibile applicare ai

valori di prezzo/mq. di cui sopra un fattore di abbattimento del 15% che conduce a una rideterminazione dei suddetti valori che sono ricompresi nel *range* dei dati rinvenibili nelle rilevazioni OMI, come emerge dalla tabella seguente:

Tabella n. 5			
Ubicazione	Superficie	Prezzo/mq	Prezzo/mq rieterminato
Via del Pinedo	20 mq	€ 2.350	€ 1.997
Via del Terzolle	28 mq	€ 2.071	€ 1.760
Via Panciatichi	18 mq	€ 2.222	€ 1.889
Via Panciatichi	14 mq	€ 2.285	€ 1.943
Via Fanfani	12 mq	€ 1.666	€ 1.417

Posto che i box sono in condizioni tra loro omogenee e che in genere per questa tipologia di manufatto non assume rilevanza ai fini estimativi lo stato di conservazione, si ritiene di dover assumere, ai fini di una prima stima del prezzo di vendita, un valore poco meno che medio tra gli estremi dei dati OMI, ovvero **€ 1.700,00/mq**, che contempera l'esigenza di conseguire l'obiettivo di vendere a condizioni remunerative con quella di mantenere le condizioni di vendita nell'alveo dei presupposti giuridici cui è sottoposta un'Amministrazione pubblica.

L'esito di tale valutazione è il seguente (con l'asterisco sono contrassegnati i box occupati in virtù di contratti di locazione in scadenza nel corso del 2022):

Tabella n. 6			
Box n.	Superficie	Prezzo (€ 1700*mq)	Prezzo arrotondato
2	17,06	29.002	29.000
3	17,06	29.002	29.000
4	17,06	29.002	29.000
5	17,06	29.002	29.000
6	16,48	28.016	28.000
7*	16,48	28.016	28.000
8*	31,82	54.094	54.000
9	21,04	35.768	35.000
10	20,92	35.564	35.000
12	20,48	34.255	34.000
13	30,74	52.528	52.000

3.2 RESIDENZA UNIVERSITARIA MARIO LUZI – PIAZZA DALLA PICCOLA 5 FIRENZE

La porzione della struttura nella disponibilità dell’Azienda, inaugurata nel 2006, è dotata di n. 30 box auto, di superficie compresa tra i 15 e i 22 mq, posti nel primo piano seminterrato.

Di seguito l’individuazione catastale dei 30 box auto:

Tabella n. 7							
Foglio	Mappale	Sub	Zc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
54	213	382	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	383	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	384	2	C/6	6	17 mq	€ 102,72
54	213	385	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	386	2	C/6	6	15 mq	€ 90,64
54	213	387	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	388	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	389	2	C/6	6	18 mq	€ 108,77
54	213	390	2	C/6	6	19 mq	€ 114,81
54	213	391	2	C/6	6	18 mq	€ 108,77
54	213	392	2	C/6	6	17 mq	€ 102,72
54	213	393	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	394	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	395	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	396	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	397	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	398	2	C/6	6	22 mq	€ 132,94
54	213	399	2	C/6	6	19 mq	€ 114,81
54	213	409	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	410	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	411	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	412	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	413	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	414	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	415	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	416	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	421	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	422	2	C/6	6	16 mq	€ 96,68
54	213	423	2	C/6	6	17 mq	€ 102,72
54	213	424	2	C/6	6	17 mq	€ 102,72

Questa invece la situazione circa la disponibilità dei box della struttura:

Tabella n. 8						
N. box	Foglio	Mappale	Sub	LIBERO SI/NO	Scadenza	Canone annuo
1	54	213	382	SI	///	///
2	54	213	383	SI	///	///
3	54	213	384	SI	///	///
4	54	213	385	SI	///	///
5	54	213	386	SI	///	///
6	54	213	387	SI	///	///
7	54	213	388	SI	///	///
8	54	213	389	SI	///	///
9	54	213	390	SI	///	///
10	54	213	391	SI	///	///
11	54	213	392	SI	///	///
12	54	213	393	SI	///	///
13	54	213	394	SI	///	///
14	54	213	395	SI	///	///
15	54	213	396	SI	///	///
16	54	213	397	NO (riservato per la residenza)	///	///
17	54	213	398	NO (concesso in locazione)	30/04/2021	€ 1.860,00
18	54	213	399	NO (riservato per la residenza)	///	///
19	54	213	409	SI	///	///
20	54	213	410	SI	///	///
21	54	213	411	SI	///	///
22	54	213	412	NO (riservato per la residenza)	///	///
23	54	213	413	SI	///	///
24	54	213	414	NO (riservato per la residenza)	///	///
25	54	213	415	SI	///	///
26	54	213	416	SI	///	///
27	54	213	421	NO (riservato per la residenza)	///	///
28	54	213	422	NO (riservato per la residenza)	///	///
29	54	213	423	NO (concesso in locazione)	30/06/2021	€ 1.860,00.
30	54	213	424	NO (riservato per la residenza)	///	///

I box attualmente liberi sono a disposizione per le esigenze di gestione della struttura connesse al suo utilizzo nel mese di agosto. La residenza in parola è, infatti, attualmente utilizzata per ospitare tutti gli studenti delle altre strutture fiorentine che richiedono di alloggiare anche in tale periodo,

approfittando del fatto che il contratto di service manutentivo che lega l’Azienda alla società Evergreen Immobiliare per la gestione della residenza prevede un canone per tutti i dodici mesi, così da rendere economicamente sostenibile la scelta di mantenere una residenza aperta anche nel mese di agosto per venire incontro alle esigenze espresse dall’utenza studentesca.

Una tale situazione è destinata a preservarsi almeno fino a gennaio 2021 quando scadrà il contratto di service di cui sopra e si potranno eventualmente rinegoziarne le condizioni economiche, a partire proprio dall’estensione del canone agli undici mesi in cui la struttura è aperta per gli studenti borsisti; è evidente che una soluzione di questo tenore dovrà essere accompagnata dall’individuazione di una residenza che assolve, in luogo della Luzi, a struttura ricettiva destinata a funzionare anche per il mese di agosto.

In ragione di queste considerazioni si ritiene che un’eventuale procedura di vendita dei box in questione non possa essere avviata prima del 2021 e a condizione che intervengano quelle modifiche nel quadro di utilizzo della residenza illustrate in precedenza.

Nel determinare il più probabile prezzo di vendita degli immobili in parola, la procedura descritta per i box della Residenza il Cipressino deve essere integrata con un meccanismo che tenga conto del titolo giuridico che l’Azienda vanta su detti immobili, ovvero proprietà superficaria su un’area di proprietà del Comune di Firenze.

Quale dato di partenza si assumono i valori della banca dati Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio già impiegata per la valutazione di cui al paragrafo 3.1.

Dalla consultazione degli ultimi dati OMI disponibili (2018 – Semestre 2) riguardanti la zona della città di Firenze in cui è ubicata la residenza (Zona C2 Semicentrale/SAN JACOPINO – PONTE ALLE MOSSE – CASCINE) e la tipologia d’immobile che qui rileva (box) emergono i seguenti valori di mercato:

Tabella n. 9			
Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato €/mq	
		Min	Max
Box	Normale	1.600	2.400

In aggiunta a ciò si sono assunti i dati delle offerte di vendita di box nella zona cittadina in questione, in buona parte ubicati nello stesso complesso in cui si trovano i box in parola, reperiti sui siti dei principali operatori del settore, da cui scaturiscono le risultanze di seguito riportate:

Tabella n. 10			
Ubicazione	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo/mq
Piazza Dallapiccola	16 mq	€ 35.000	€ 2.187

Piazza Dallapiccola	15 mq	€ 32.000	€ 2.133
Piazza Dallapiccola	16 mq	€ 36.000	€ 2.250
Via Monteverdi	12 mq	€ 28.000	€ 2.333

Nell'assumere questi dati, che già sono ricompresi nel *range* dei valori rinvenibili nelle rilevazioni OMI, occorre tener conto della circostanza che gli importi sono quelli richiesti dai venditori e che, di norma, qualora la vendita si perfezioni, in genere il prezzo su cui si concluderà l'affare risulterà più basso di quello richiesto, onde si può ritenere plausibile applicare ai valori di prezzo/mq. di cui sopra un fattore di abbattimento del 15% che conduce a una rideterminazione dei suddetti valori come di seguito riportato:

Tabella n. 11			
Ubicazione	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo/mq
Piazza Dallapiccola	16 mq	€ 35.000	€ 1.859
Piazza Dallapiccola	15 mq	€ 32.000	€ 1.814
Piazza Dallapiccola	16 mq	€ 36.000	€ 1.913
Via Monteverdi	12 mq	€ 28.000	€ 1.984

Posto che i box sono in condizioni tra loro omogenee e che in genere per questa tipologia di manufatto non assume rilevanza ai fini estimativi lo stato di conservazione dello stesso, si ritiene di dover assumere, ai fini di una prima stima del prezzo di vendita, un valore poco meno che medio tra gli estremi dei dati OMI, ovvero **€ 1.900,00/mq**, che contempera l'esigenza di conseguire l'obiettivo di vendere a prezzi remunerativi con quella di mantenere le condizioni di vendita nell'alveo dei presupposti giuridici cui è sottoposta un'Amministrazione pubblica.

Come già anticipato, su questo dato occorre applicare una decurtazione che tenga conto del fatto che l'Azienda andrebbe a vendere non la piena proprietà dei beni ma la proprietà superficaria, ovvero un diritto reale di godimento per un periodo di tempo limitato, allo scadere del quale si determinerà l'effetto accessorio in forza del quale il proprietario del suolo (Comune di Firenze) acquisirà la proprietà di ciò che è stato costruito sopra il suolo e, quindi, anche dei box attualmente nella disponibilità dell'Azienda.

Nel caso che qui rileva la durata della proprietà superficaria detenuta dall'Azienda è stabilita dalla Convenzione urbanistica del 5/8/2002, rep. n. 53968/21.538, a rogito Notaio Mario Piccinini, sottoscritta tra il Comune di Firenze e le società EVERGREEN IMMOBILIARE S.r.l. e IDEAPROGETTO S.p.a. che la determina in anni cinquanta, decorrenti dalla data di stipula della stessa, senza prevedere l'opzione di rinnovo che invece è prevista, unitamente ad una durata più lunga (90 anni) per tutti gli altri box auto del complesso non considerati, a differenza dei box acquistati

dall’Azienda, come pertinenziali alla struttura di accoglienza per studenti realizzata nel soprassuolo dell’area in questione.

In genere, la stima del valore del diritto di superficie dipende dalle seguenti variabili:

- reddito netto annuo del fabbricato, che viene determinato in € 1.239,00 (al riguardo si sono presi a riferimento i valori medi dei canoni di locazione dei box nell’area cittadina interessata, desunti dalla banca data OMI, stabilendo un importo di € 1.507,00 dal quale sono state detratte le spese sostenute dall’Azienda che nel caso in parola sono identificate dalle spese condominiali che gravano su ciascun box per € 268,00);
- tasso di capitalizzazione che si assume pari al 2,5%;
- durata residua del diritto di superficie che risulta di 32 anni.

Si procede quindi alla stima mediante ricorso a una delle formule utilizzate in letteratura che è la seguente:

$$\frac{R_n * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

dove:

Rn = valore del reddito netto annuo = € 1,239,00

r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n = durata residua del diritto di superficie pari a 32 anni

q = 1 + r pari ad (1 + 2,5%).

$$\frac{1.239,00 * (1,025^{32} - 1)}{0.025 * 1,025^{32}} = 27.116,00$$

Il valore così scaturito, rapportato alla superficie del maggior numero dei box disponibili (16 mq) determina un prezzo a mq pari a € **1.694,00**, inferiore a quello di € 1.900,00 assunto come valore estimativo per la vendita della piena proprietà, ma che risulta in ogni caso superiore al valore minimo di € 1.600,00 delle quotazioni OMI di cui alla Tabella n. 9, cosicché una cessione a tali condizioni risulterebbe comunque congrua anche sotto il profilo dell’adeguata valorizzazione del bene pubblico che s’intende alienare.

Di seguito s’indicano gli importi che potrebbero essere posti a base di vendita della proprietà superficiaria dei box disponibili (con l’asterisco sono indicati i due box attualmente locati):

Tabella n. 12			
N. box	Superficie	Prezzo (€ 1.694/mq)	Prezzo arrotondato
1	16 mq	27.104	27.000
2	16 mq	27.104	27.000
3	17 mq	28.798	28.000
4	16 mq	27.104	27.000
5	15 mq	25.425	25.000

6	16 mq	27.104	27.000
7	16 mq	27.104	27.000
8	18 mq	30.492	30.000
9	19 mq	32.186	32.000
10	18 mq	30.492	30.000
11	16 mq	27.104	27.000
12	16 mq	27.104	27.000
13	16 mq	27.104	27.000
14	16 mq	27.104	27.000
15	16 mq	27.104	27.000
17*	22 mq	37.268	37.000
19	16 mq	27.104	27.000
20	16 mq	27.104	27.000
21	16 mq	27.104	27.000
23	16 mq	27.104	27.000
25	16 mq	27.104	27.000
26	16 mq	27.104	27.000
29*	17 mq	28.798	28.000

Chiaramente la circostanza che la vendita dei box in esame avrebbe a oggetto la mera proprietà superficiaria e per una durata limitata se rapportata alla durata che di consueto caratterizza un tale diritto reale e inoltre senza l'opzione di un eventuale rinnovo, è destinata a incidere in termini rilevanti sull'appetibilità dei beni e sull'interesse da parte del mercato, rischiando di vanificare la prospettata operazione di vendita.

Tale considerazione impone, in una logica di buona amministrazione, che si valutino soluzioni alternative che consentano di mettere a reddito i beni di cui trattasi, anche solo per rientrare degli oneri condominiali che gravano sull'Azienda e che in ragione dell'elevato numero degli stessi costituiscono una voce non trascurabile che va oltretutto a incidere sul costo medio del posto letto (nel bilancio preventivo 2019 del condominio per ogni box dell'Azienda è stato previsto un importo di spese pari a € 268,94, per un totale di € 8.068,20 che solo in una minima parte viene compensato con gli incassi dei canoni di locazione in essere).

Può quindi risultare utile confermare la scelta di locare i box in esame, anche contestualmente all'espletamento della procedura di vendita, eventualmente rivedendo i canoni in modo da attualizzarli anche alla luce dell'incidenza delle spese condominiali e soprattutto agendo a livello di pubblicizzazione dell'iniziativa affinché ne sia garantita una diffusione adeguata nella zona cittadina

in cui sorge l'edificio che è densamente popolata e in cui la richiesta di posti auto sulla carta dovrebbe essere consistente.

E' evidente che qualora l'Azienda fosse in condizione di conseguire dall'Amministrazione comunale una modifica dell'attuale condizione giuridica dei box, sia attraverso un'estensione della durata del diritto di superficie che la equipari a quella degli altri box del complesso, sia mediante l'acquisto della proprietà dell'area, le valutazioni sopra esposte andrebbero riviste, ma si tratta in entrambi i casi di percorsi lunghi, per cui in questa sede non si può che limitarsi a fare l'accenno ora esposto.

4. LA PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Le alienazioni d'immobili da parte dell'Azienda sono qualificate dalla Legge Regionale n. 65/2010 e s.m.i. come operazioni straordinaria di gestione del patrimonio immobiliare e come tali soggiacciono alla procedura delineata dal combinato disposto dell'art. 8, comma 3 della predetta L.R. 65/2010, dalla normativa regionale in materia di patrimonio di cui alla L.R. n. 77/2004 e s.m.i. e dal Regolamento aziendale di disciplina dell'attività contrattuale.

La procedura si articola nelle fasi di seguito indicate:

Step	Data inizio	Data conclusione
1. Adozione CDA dell'Elenco delle alienazioni immobiliari	01/12/2019	31/12/2019
2. Stima tecnica del prezzo di vendita	10/01/2019	28/02/2019
3. Richiesta parere preventivo Collegio Revisori	01/03/2020	01/04/2020
4. Richiesta autorizzazione Giunta Regionale	01/04/2020	31/05/2020
5. Deliberazione CDA di autorizzazione alla vendita	01/06/2020	30/06/2020
6. Indizione procedura pubblica di vendita	01/07/2020	31/07/2020
7. Espletamento procedura di vendita	01/08/2020	30/11/2020
8. Stipulazione contratti di vendita	01/12/2020	31/12/2020

5. LINEE DI SVILUPPO PER GLI ESERCIZI SUCCESSIVI

Come esposto in sede di Premesse, nella presente Relazione si è posta l'attenzione su quei beni che per natura, titolo giuridico e condizioni di utilizzo sono immediatamente spendibili in un'ottica di alienazione.

Nel patrimonio immobiliare aziendale vi sono comunque altri beni che in prospettiva possono venire utili per rafforzare la politica di razionalizzazione della gestione immobiliare e rispetto ai quali si può programmare fin dal 2020 una verifica più approfondita che accerti il sussistere delle condizioni che giustifichino un impiego del genere.

A) Appartamento di Lungarno Gambacorti, 12 Pisa

Si tratta di un bene che l'Azienda in passato ha ripetutamente tentato di vendere ma senza successo. Le ultime procedure di vendita risalgono al 2013 e hanno sicuramente scontato il periodo estremamente complesso che ha interessato il mercato immobiliare in quegli anni.

Sulla carta il bene è appetibile, anche alla luce di una situazione del mercato immobiliare più favorevole rispetto al passato e, tuttavia, il ricorso all'alienazione di una struttura che contribuisce, anche in minima parte, all'erogazione del servizio abitativo in una realtà come quella pisana in cui l'Azienda non è ancora in grado di soddisfare a pieno la domanda di posti letto espressa dall'utenza studentesca, appare scelta non opportuna, quanto meno fino a quando non sarà entrata in funzione la residenza in corso di realizzazione in località San Cataldo, a oggi preventivabile per il primo semestre 2021.

B) Posti auto presso la Residenza A. Caponnetto, Firenze

Il complesso A. Caponnetto dispone nell'autorimessa a servizio della struttura di n. 74 posti auto e n. 2 posti moto, in regime di piena proprietà.

In passato erano state operate valutazioni preordinate a un utilizzo commerciale, ma i fenomeni delle continue infiltrazioni dai sovrastanti locali della mensa avevano bloccato sul nascere ogni iniziativa.

Con la risoluzione della suddetta problematica l'ostacolo principale in vista di una messa a reddito degli spazi è venuto meno, ma è chiaro che una scelta del genere presuppone che siano effettuati interventi di manutenzione e sistemazione degli spazi che li rendano idonei e adeguati a un tale utilizzo.

La natura specifica dei beni in esame (posti auto e non box) può essere un fattore in qualche modo frenante per eventuali acquirenti, per cui in questo caso il ricorso alla locazione può rappresentare un'efficace alternativa alla vendita.

C) Posti auto presso la Residenza San Miniato, Siena

La struttura dispone di n. 30 posti auto nel parcheggio scoperto e di n. 25 posti auto nel parcheggio coperto, oltre a 27 posti per motocicli.

I posti in parola sono stati in passato concessi in locazione con contratti di breve durata raggiungendo anche un elevato livello di utilizzo.

Purtroppo il problema delle infiltrazioni che da anni interessa la residenza in parola ha riguardato anche la parte destinata a parcheggio, che è stata progressivamente limitata nell'utilizzo fino a giungere alla situazione attuale di completa inagibilità di tale parte.

Appare chiaro che il presupposto per ipotizzare un impiego redditizio di tali beni presuppone che s'intervenga con i lavori necessari a rimuovere la causa che ha determinato l'inagibilità di tali spazi, ripristinando le necessarie condizioni di sicurezza e agibilità.