



AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

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

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 362/21 del 21/06/2021

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO PER LA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "FIRENZE CAMPUS" POSTO IN VIALE MORGAGNI 55, FIRENZE.

Servizio proponente: 60.2 APPROVVIGIONAMENTI E CONTRATTI

IL DIRIGENTE

- 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'art.10 della L.R n. 32/2002, come modificato dall'art. 2 della L.R. 26/2008, con cui viene istituita, a far data 1° luglio 2008, l'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.;
- 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;
- Visto il Provvedimento del Direttore dell'Azienda n. 125/20 del 22 ottobre 2020, recante "*Determinazioni in ordine all'adozione della Deliberazione del CDA n. 41/20 del 4 agosto 2020 recante la definizione della nuova macro struttura organizzativa dell'Azienda Regionale DSU Toscana: Approvazione "Sistema di graduazione delle posizioni dirigenziali e di valutazione delle prestazioni"; Conferimento degli incarichi dirigenziali; Individuazione delle strutture organizzative di cui all'art. 16, comma 1 lett. c) dell'attuale Regolamento organizzativo*";
- Preso atto che in data 30 luglio 2020 è stato sottoscritto tra l'Azienda e la società BIRILLO 2007 S.c. a r.l., a rogito Notaio Michele Santoro, atto ricognitivo-integrativo-modificativo dell'atto del 6.10.2009 rep. 72127/11866 relativo all'acquisto di cosa futura in diritto di superficie per 75 anni di una porzione dell'edificio denominato "*Firenze Campus*", per complessivi 121 posti letto, realizzati 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;
- Considerato che per effetto dell'atto di cui sopra l'Azienda ha acquisito, con decorrenza 20 dicembre 2019 e per la durata di 75 anni, la proprietà superficaria della porzione dell'edificio in parola, da destinare a residenza studentesca, nonché delle parti comuni in comunione con la sopracitata Birillo 2007 Scarl, quale proprietaria superficaria dell'altra porzione del complesso di cui trattasi;
- Considerato che in sede di sottoscrizione dell'atto ricognitivo di cui sopra le parti avevano convenuto di procedere anche alla formale costituzione del condominio per la gestione delle parti comuni del complesso immobiliare in esame e che, tuttavia, non è stato possibile procedere a tale adempimento a causa della mancata approvazione in tempo utile da parte dell'Università degli Studi di Firenze, nella sua qualità di soggetto proprietario dell'area su cui è stato realizzato il bene immobile oggetto di concessione in diritto di superficie, dello schema di regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali;
- Dato atto che Birillo 2007 Scarl ha messo in esercizio la porzione del complesso immobiliare di propria pertinenza a far data 1 settembre 2020, mentre l'Azienda ha messo in esercizio la propria residenza studentesca a far data 1 aprile 2021;
- Preso atto che con nota pec prot. 2021-UNFICLE-0134042 del 4 maggio 2021 l'Università degli Studi di Firenze comunicava che nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2021 era intervenuta l'approvazione del regolamento e delle tabelle millesimali

del costituendo condominio, nelle forme e contenuti concordati a suo tempo tra Azienda e Birillo 2007 Scarl;

- Rilevato che, per effetto dell'approvazione di cui sopra, sono venuti meno gli ostacoli alla formale costituzione del condominio di cui trattasi e che le parti (Azienda e Birillo 2007 Scarl) hanno concordato, quale modalità attuativa di tale adempimento, lo scambio a mezzo di comunicazioni di posta elettronica certificata, del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali, sottoscritte per accettazione dei rispettivi legali rappresentanti;
- Considerato che tale modalità è stata concordata anche con il supporto del Notaio Michele Santoro che ha curato il rogito dell'atto ricognitivo del 30 luglio 2020 e che ha attestato la correttezza sotto il profilo giuridico della procedura sopra indicata;
- Vista, pertanto, la nota a mezzo PEC prot. n. 13/21 del 7 giugno con cui Birillo 2007 Scarl ha trasmesso all'Azienda il regolamento e le tabelle millesimali del costituendo condominio, sottoscritti dal proprio legale rappresentante;
- Vista la nota a mezzo PEC prot 7752 del 15 giugno 2021, con cui l'Azienda trasmette a Birillo 2007 Scarl il regolamento e le tabelle millesimali del costituendo condominio, sottoscritti digitalmente dal Direttore, in forza della procura speciale repertorio n. 88966 del 24 luglio 2020 rilasciata dal Presidente pro tempore e autenticata dal Notaio Michele Santoro;
- Ritenuto pertanto che, per effetto dello scambio di corrispondenza descritto ai punti precedenti, si è determinata la formale costituzione del condominio dell'edificio denominato "Firenze Campus", di cui fa parte la porzione denominata "R.U. Calamandrei - Edificio E" di pertinenza dell'Azienda e a cui l'Azienda partecipa con una quota di 312/1000;
- Dato atto che tra le parti si è convenuto, per ragioni di semplificazione nella gestione del nuovo soggetto giuridico, di individuare nel 1 gennaio 2021 la decorrenza della costituzione del condominio in esame;
- Preso atto inoltre della proposta, avanzata da Birillo 2007 Scarl in qualità di condòmino maggioritario e accettata dall'Azienda, di designare, quale amministratore del condominio lo Studio Tecnico e Gestioni Immobiliari del Geom. Francesco Minniti, con sede in Lungarno Spontini, 32 Scandicci (Firenze), per un compenso annuo di € 3.000,00 oltre accessori per la gestione corrente;
- Dato atto infine che la gestione del condominio in questione sarà affidata, in coerenza con gli atti organizzativi aziendali, al Servizio Residenze che potrà avvalersi, di volta in volta a seconda delle specifiche esigenze, dei vari Servizi dell'Azienda;

DETERMINA

1. Di dare atto, per le motivazioni esposte in narrativa, della costituzione del condominio dell'edificio "Firenze Campus" posto in Firenze, Viale Morgagni n. 55, di cui fa parte la porzione denominata "R.U. Calamandrei - Edificio E" di pertinenza dell'Azienda e a cui l'Azienda partecipa con una quota di 312/1000.
2. Di dare atto che il predetto condominio sarà disciplinato dal Regolamento e relative tabelle millesimali, sottoscritte per accettazione dai due condòmini (Azienda e Birillo 2007 S.c.a r.l.) che, in numero di 24 (ventiquattro) pagine, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
3. Di dare atto che il termine di decorrenza della costituzione del condominio in parola viene stabilito, di comune accordo tra i condòmini, al 1 gennaio 2021.

*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).

4. Di prendere atto della designazione operata da Birillo 2007 Scarl in qualità di condòmino maggioritario e accettata dall'Azienda, di designare, quale amministratore del condominio lo Studio Tecnico e Gestioni Immobiliari del Geom. Francesco Minniti, con sede in Lungarno Spontini, 32 Scandicci (Firenze), per un compenso annuo di € 3.000,00 oltre accessori per la gestione corrente.
5. Di dare atto che la gestione del condominio in questione sarà affidata, in coerenza con gli atti organizzativi aziendali, al Servizio Residenze che potrà avvalersi, di volta in volta a seconda delle specifiche esigenze, dei vari Servizi dell'Azienda.
6. Di assicurare la pubblicità integrale della presente determinazione mediante pubblicazione sull'Albo on-line dell'Azienda.

Il Dirigente Area
Approvvigionamenti e Contratti,
Servizi Tecnici e Informatici
Ing. Andrea Franci
(Firmato digitalmente)*