



## AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

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

### PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

N° 81/22 del 19/07/2022

Oggetto: CAMPUS PRATICELLI: ACCORDO PER LA GESTIONE DEI POSTI LETTO PER IL SOLO ANO 2022 TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA DI POSTI LETTO RISERVATI AD ARDSU, NELLE MORE DEL RINNOVO DEL DISCIPLINARE DI GESTIONE PER IL TRIENNIO 2021-2023 E SALVO EVENTUALI CONGUAGLI CONSEGUENTI ALL'ESITO DEL SUDETTO RINNOVO.

Servizio proponente: 42.3 RESIDENZE PI

## IL DIRETTORE

- 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;
- 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;
- Vista la Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 83/21 del 14 dicembre 2021 con la quale viene conferito l'incarico di Direttore dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;
- Visto il contratto perfezionato con la società I Praticelli Spa in data 8 agosto 2003 che prevede la progettazione, costruzione gestione e manutenzione per la durata di 30 anni del Campus, articolato in complessivi 814 posti;
- Ricordato che l'articolo 9, comma 5, del sopracitato contratto disponeva che a seguito dell'ottenimento del cofinanziamento pubblico il Concessionario si obbliga a mettere a disposizione dell'Azienda concedente un numero di 160 posti letto ai soli costi di gestione;
- Richiamata la determinazione n. 176 del 29 settembre 2009 del Dirigente AOT Pisa con la quale si disponeva l'utilizzo del totale dei posti del Campus universitario con decorrenza 1 ottobre 2009;
- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 54/18 del 17/07/2018 con la quale viene approvata l'ultima versione del disciplinare tecnico di gestione del contratto di finanza di progetto per la progettazione, costruzione e gestione del campus Praticelli valido per il triennio 2018/2020, il nuovo piano economico finanziario (PEF);
- Dato atto che, come stabilito dal disciplinare tecnico di gestione del contratto di finanza di progetto per la progettazione, costruzione e gestione del campus Praticelli valido per il triennio 2018/2020 saranno rimessi nella disponibilità del concessionario n. 60 posti letto;
- Evidenziato che, a far data dal 1 dicembre 2020, sono stati riconsegnati nella disponibilità della società concessionaria gli ultimi n. 36 posti letto da destinare a libero mercato che mancavano, come stabilito da disciplinare, per raggiungere i 60 posti che dovevano essere complessivamente rilasciati nel triennio 2018/2020 raggiungendo quindi, alla data del 31 dicembre 2020, n.751 posti letto a disposizione dell'Azienda DSU;
- Dato atto che il disciplinare tecnico di gestione del contratto di finanza di progetto per la progettazione, costruzione e gestione del campus Praticelli valido per il triennio 2018/2020 è scaduto il 31 dicembre 2020;
- Dato atto che, con riferimento all'anno 2021, al fine di assicurare la continuità nell'erogazione delle prestazioni da parte del concessionario è stata adottata la determinazione n. 207 - del 13 aprile 2021 - ad oggetto "Campus universitario Praticelli: posti letto e condizioni economiche 2021 salvo eventuali conguagli a seguito

del rinnovo del nuovo disciplinare di gestione del campus 2021-2023", dove le Parti hanno concordato termini e condizioni dell'offerta di posti letto riservati ad ARDSU, nelle more del rinnovo del disciplinare di gestione per il triennio 2021-2023 e salvo eventuali conguagli conseguenti all'esito del suddetto rinnovo;

- Ricordato che la situazione epidemiologica da Covid- 19 agli inizi dell'anno 2021 determinava il prolungamento dell'attività didattica universitaria a distanza con conseguenti assenze prolungate di molti studenti dal Campus Praticelli;
- Riscontrata, a seguito di quanto sopra, una minor presenza degli studenti alloggiati presso il Campus Praticelli, l'Azienda DSU ha ritenuto di rilasciare nella disponibilità del concessionario n. 31 posti letto, a far data dal 15 marzo 2021, da destinare quindi al libero mercato raggiungendo quindi, alla data del 31 dicembre 2021, n. 720 posti letto a disposizione dell'Azienda DSU;
- Dato atto che, anche con riferimento all'anno 2022, per continuare ad assicurare la continuità nell'erogazione delle prestazioni da parte del concessionario con determinazione n. 124 - del 3 marzo 2022 -, ad oggetto "Campus universitario praticelli: posti letto e condizioni economiche fino al 31 agosto 2022 salvo eventuali conguagli a seguito del rinnovo del nuovo disciplinare di gestione del campus 2021-2023", sono state prorogate le condizioni di cui alla determinazione n. 207/2021 fino al mese di agosto 2022 in previsione del rinnovo del disciplinare 2018/20;
- Tenuto conto del programma 2022 di intervento di adeguamento di alcune residenze universitarie, ai fini dell'ottenimento/mantenimento della certificazione per la prevenzione incendi, con riduzione della capacità ricettiva delle strutture in parola che comporta la necessità di reperire, per il periodo strettamente corrispondente alla durata prevista degli interventi di adeguamento/messa a norma, i posti letto che vengono a mancare, al fine di assicurare continuità nella modalità ordinaria di erogazione del servizio abitativo aziendale in vista del prossimo bando di borsa di studio e alloggio a.a. 2022/23;
- Considerato che ad oggi è ancora in corso la revisione del Disciplinare Tecnico di Gestione del contratto di finanza di progetto per la progettazione, costruzione e gestione del Campus Praticelli e il nuovo Piano Economico di Gestione (PEF);
- Dato atto dell'incontro via webex del 23 maggio 2022 - intercorso tra l'Azienda DSU e la società I Praticelli Spa - con il quale si è giunti all'accordo (**All. A - Accordo per la gestione dei posti letto 2022 ARDSU - I Praticelli Spa** di n. 12 (dodici) pagine che si allega a formarne parte integrante e sostanziale al presente provvedimento) per regolare, per il solo anno 2022, termini e condizioni che vanno a sostituire quelle precedenti della determina soprarichiamata n. 124/2022, con conseguente conguaglio rispetto a quanto già fatturato da pagare entro il 31 dicembre 2022;
- Evidenziato nell'accordo di cui in oggetto che nei termini economici si tiene conto - per il solo anno 2022 - dell'aumento istat e con la sola precisazione sul numero dei posti letto che saranno riservati ad ARDSU per settembre 2022 ma che sarà da intendersi come numero minimo da occupare fino alla fine dell'anno accademico 2022/2023 e, quindi, fino al 31 luglio 2023 con una integrazione dei posti letto a disposizione ARDSU che sarà la seguente:
  - al 1° Settembre 2022: integrazione di n. 30 posti (così suddivisi: 8 in singola; 20 in doppie e 2 in una suite) **raggiungendo quindi, alla data del 31 dicembre 2022, n. 750 posti letto a disposizione dell'Azienda DSU - come riportati nell'allegato B - TREND POSTI LETTO CAMPUS PRATICELLI;**
  - al 1° Gennaio 2023: integrazione di n. 20 posti - (suddivisione da definire);
  - al 1° Marzo 2023: 12 posti - (suddivisione da definire);
  - al 1° Settembre 2023: 25 posti - (suddivisione da definire).

- Evidenziato, quindi, la seguente articolazione delle tariffe relative all'anno 2022 come stabilite nell'accordo di cui all'All. A) con suddivisione tra il costo da sostenere nei primi otto mesi dell'anno 2022 (gennaio – agosto con n. 720 posti a disposizione ARDSU) e nei restanti quattro mesi (settembre – dicembre con 750 posti letto, a seguito dell'integrazione dei n. 30 posti dal 1° settembre 2022):

ANNO 2022	gennaio - agosto 2022 (agosto campus chiuso)	N° posti letto	N° camere	Tariffa 2020 base a posto letto €	tariffe 2022 + istat 7,2%	Importo mensile iva esclusa	Importo mensile iva inclusa
	Posti Letto DSU in singola ( <b>160 posti</b> ex art. 9 conv. 2003)	52	52	182,78	€ 195,94	€ 10.188,89	€ 11.207,78
	Posti Letto DSU in doppia ( <b>160 posti</b> ex art. 9 Conv. 2003)	108	54	182,78	€ 195,94	€ 21.161,54	€ 23.277,69
	Posti Letto camera <b>singola</b>	154	154	366,53	€ 392,92	€ 60.509,70	€ 66.560,68
	Posti Letto camera <b>doppia</b>	354	177	310,14	€ 332,47	€ 117.694,41	€ 129.463,85
	Posti Letto in <b>suite</b>	52	26	338,34	€ 362,70	€ 18.860,42	€ 20.746,47
		<b>720</b>	<b>463</b>			€ 228.414,96	€ 251.256,46
					importo per 7 mesi	€ 1.598.904,74	<b>€ 1.758.795,22</b>
ANNO 2022	settembre-dicembre 2022	N° posti letto	N° camere	Tariffa 2020 base a posto letto €	tariffe 2022 + istat 7,2%	Importo mensile iva esclusa	Importo mensile iva inclusa
	Posti Letto DSU in singola ( <b>160 posti</b> ex art. 9 conv. 2003)	52	52	182,78	€ 195,94	€ 10.188,89	€ 11.207,78
	Posti Letto DSU in doppia ( <b>160 posti</b> ex art. 9 Conv. 2003)	108	54	182,78	€ 195,94	€ 21.161,54	€ 23.277,69
	Posti Letto camera <b>singola</b>	162	162	366,53	€ 392,92	€ 63.653,07	€ 70.018,37
	Posti Letto camera <b>doppia</b>	374	187	310,14	€ 332,47	€ 124.343,81	€ 136.778,19
	Posti Letto in <b>suite</b>	54	27	338,34	€ 362,70	€ 19.585,83	€ 21.544,41
	<b>posti letto al 31/12/2022</b>	<b>750</b>	<b>482</b>			€ 238.933,13	€ 262.826,44
					importo per 4 mesi	€ 955.732,51	<b>€ 1.051.305,76</b>
						<b>hp costo 2022 con tariffe 2020 + istat 7,2% iva esclusa</b>	<b>hp costo 2022 con tariffe 2020 + istat 7,2% iva inclusa</b>
						€ 2.554.637,25	<b>€ 2.810.100,98</b>

- Viste le tariffe sopra dettagliate, come definite nell'All. A – Accordo per la gestione dei posti letto 2022 ARDSU – I Praticelli, che rivestono natura provvisoria limitata all'anno 2022 e vengono assunte con la formula salvo eventuali conguagli all'aggiornamento del Piano Economico e Finanziario del Project Financing (PEF) 2021-2033;
- Dato atto che a seguito del confronto fra i rispettivi responsabili tecnici e consulenti ARDSU - I Praticelli spa, al fine di ridefinire il Piano Economico e Finanziario (PEF) 2021-2033, sulla base delle risultanze del nuovo PEF revisionato si procederà ad applicare le

eventuali nuove tariffe a decorrere dal 1° gennaio 2021, con la conseguente definizione degli eventuali conguagli per il 2021 e per il 2022;

- Dato atto inoltre che, una volta completata la revisione del disciplinare di gestione per il triennio 2021-2023, le Parti si confronteranno per concordare un nuovo disciplinare di gestione per il triennio 2023-2025 o per altra durata che si vorrà determinare;
- Atteso che i costi per cambio e lavaggio biancheria sono ancora stimati in € 10.000,00;
- Dato atto che il corrispettivo verrà ancora liquidato con cadenza mensile e verificato con cadenza semestrale a fronte della qualità e quantità delle prestazioni;
- Preso atto che, nel caso di rilascio temporaneo di posti letto da DSU per studenti impegnati temporaneamente in programmi di mobilità internazionale, come previsto all'art. 9 del disciplinare 2018/20 in corso di rinnovo, continuerà ad applicarsi il non addebito ai relativi posti letto ARDSU, da parte della società I Praticelli spa, nel caso di indisponibilità per oltre 30 giorni da utilizzare a libero mercato con un preavviso di almeno 45 giorni;
- Preso atto che l'utilizzo dei posti letto nel Campus Praticelli, a seguito delle condizioni di cui sopra dettagliate comporta per l'anno 2022 un onere complessivo di 2.554.637,25 euro al netto di IVA, oltre ad euro 10.000,00, al netto dell'Iva per i servizi aggiuntivi di cambio e lavaggio biancheria; tali condizioni vanno quindi a sostituire quelle precedenti della determina soprarichiamata n. 124/2022 con conseguente conguaglio rispetto a quanto già fatturato da pagare entro il 31 dicembre 2022;
- Dato atto che l'importo di spesa come sopra dettagliato – ricompreso nella disponibilità complessiva del Servizio residenze per la sede di Pisa - costituirà variazione al Bilancio Previsionale Economico relativo all'esercizio 2022 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 4 del 21/01/2022, a seguito degli adempimenti infrannuali ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 65/2010 e s.m.i. e DEFR richiesti da Regione Toscana (*forecast 2022*);

## DISPONE

1. Di approvare, solo per l'anno 2022, per la gestione dei posti letto nel Campus Praticelli **l'Accordo per la gestione dei posti letto 2022 ARSDU – I Praticelli Spa di cui all'allegato A, che in n. 12 (dodici) pagine si allega e che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;** termini e condizioni che vanno quindi a sostituire quelle precedenti della determina n. 124/2022;
2. Di autorizzare le seguenti tariffe per la gestione dei posti letto nel Campus Praticelli 2022, così articolate in base alle condizioni economiche e al numero dei posti letto come in premessa specificati:

ANNO 2022	gennaio - agosto 2022 (agosto campus chiuso)	N° posti letto	N° camere	Tariffa 2020 base a posto letto €	tariffe 2022 + istat 7,2%	Importo mensile iva esclusa	Importo mensile iva inclusa
	Posti Letto DSU in singola (160 posti ex art. 9 conv. 2003)	52	52	182,78	€ 195,94	€ 10.188,89	€ 11.207,78
	Posti Letto DSU in doppia (160 posti ex art. 9 Conv. 2003)	108	54	182,78	€ 195,94	€ 21.161,54	€ 23.277,69
	Posti Letto camera singola	154	154	366,53	€ 392,92	€ 60.509,70	€ 66.560,68
	Posti Letto camera doppia	354	177	310,14	€ 332,47	€ 117.694,41	€ 129.463,85
	Posti Letto in suite	52	26	338,34	€ 362,70	€ 18.860,42	€ 20.746,47
		<b>720</b>	<b>463</b>			<b>€ 228.414,96</b>	<b>€ 251.256,46</b>
				importo per 7 mesi		<b>€ 1.598.904,74</b>	<b>€ 1.758.795,22</b>
ANNO 2022	settembre-dicembre 2022	N° posti letto	N° camere	Tariffa 2020 base a posto letto €	tariffe 2022 + istat 7,2%	Importo mensile iva esclusa	Importo mensile iva inclusa
	Posti Letto DSU in singola (160 posti ex art. 9 conv. 2003)	52	52	182,78	€ 195,94	€ 10.188,89	€ 11.207,78
	Posti Letto DSU in doppia (160 posti ex art. 9 Conv. 2003)	108	54	182,78	€ 195,94	€ 21.161,54	€ 23.277,69
	Posti Letto camera singola	162	162	366,53	€ 392,92	€ 63.653,07	€ 70.018,37
	Posti Letto camera doppia	374	187	310,14	€ 332,47	€ 124.343,81	€ 136.778,19
	Posti Letto in suite	54	27	338,34	€ 362,70	€ 19.585,83	€ 21.544,41
	<b>posti letto al 31/12/2022</b>	<b>750</b>	<b>482</b>			<b>€ 238.933,13</b>	<b>€ 262.826,44</b>
				importo per 4 mesi		<b>€ 955.732,51</b>	<b>€ 1.051.305,76</b>
						<b>hp costo 2022 con tariffe 2020 + istat 7,2% iva esclusa</b>	<b>hp costo 2022 con tariffe 2020 + istat 7,2% iva inclusa</b>
						<b>€ 2.554.637,25</b>	<b>€ 2.810.100,98</b>

3. Di autorizzare il Servizio Gestione Risorse economico finanziarie a provvedere al pagamento della seguente spesa per l'anno 2022 - *comprensiva dei conguagli che scaturiranno rispetto a quanto già pagato con riferimento alla precedente determinazione n. 124/2022* - per il canone, tariffe, servizi aggiuntivi di cambio e lavaggio biancheria per i posti letto a disposizione nel Campus Praticelli - come riportati nell'**allegato B - TREND POSTI LETTO CAMPUS PRATICELLI**:

- a. >> euro 2.554.637,25 + IVA 10% per l'utilizzo dei posti letto come sopra specificati;
- b. >> euro 10.000,00 + IVA 22% per i servizi aggiuntivi a richiesta di cambio e lavaggio biancheria;

4. Di tenere conto di una possibile minor spesa conseguente al rilascio temporaneo di posti letto da studenti impegnati temporaneamente in programmi di mobilità internazionale per i quali la società I Praticelli spa non addebiterà alcuna tariffa, come era previsto all'art. 9 del disciplinare 2018/20 in corso di rinnovo e che si continuerà ad applicare

fino al rinnovo del nuovo disciplinare, nel caso di disponibilità per oltre 30 giorni da utilizzare a libero mercato con un preavviso di almeno 45 giorni;

5. Di dare atto che la spesa per complessivi euro 2.564.637,25 al netto di Iva, sopra dettagliata, è ricompresa nella disponibilità complessiva del budget del Servizio residenze per la sede di Pisa – ma costituirà variazione al Bilancio Previsionale Economico relativo all'esercizio 2022 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 4 del 21/01/2022, a seguito degli adempimenti infrannuali ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 65/2010 e s.m.i. e DEFR richiesti da Regione Toscana (*forecast 2022*), nei seguenti conti e centro di costo:
  - Conto di Contabilità Generale n. 70697.C "Canone per Project Financing C";
  - Centro di Costo PI4013 "Residenza Praticelli";
6. Di rinviare, con preliminare confronto fra i rispettivi responsabili tecnici e consulenti ARDSU - I Praticelli spa, la definizione del Piano Economico e Finanziario (PEF) 2021-2033, e sulla base delle risultanze del nuovo PEF revisionato all'applicazione delle eventuali nuove tariffe a decorrere dal 1° gennaio 2021, con la conseguente definizione degli eventuali conguagli per il 2021 e per il 2022;
7. Di concordare poi, una volta completata la revisione del disciplinare di gestione per il triennio 2021-2023, un nuovo disciplinare di gestione per il triennio 2023-2025 o per altra durata che si vorrà determinare;
8. Di assicurare la pubblicità integrale del presente provvedimento mediante pubblicazione all'Albo online dell'Azienda.

Il Direttore  
Dott. Enrico Carpitelli  
firmato digitalmente\*