DSU TOSCANA

AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

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

PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

N° 92/22 del 26/07/2022

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DI UNA CONVENZIONE CON EVERGREEN IMMOBILIARE S.R.L. PER L'UTILIZZO TEMPORANEO DI N. 2 APPARTAMENTI PRESSO L'IMMOBILE SITO IN PIAZZA LUIGI DALLA PICCOLA FIRENZE PER L'ALLOGGIO DI STUDENTI BENEFICIARI DSU

Servizio proponente: 42.2 RESIDENZE FI

*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 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 provvedimento del Direttore n. 89 del 22 luglio 2022 con il quale viene attribuito nel periodo dal 25 luglio 2022 al 12 agosto 2022 (estremi compresi) l'esercizio temporaneo delle funzioni del Direttore - anche per quelle riferite all'interim delle Aree: "Ristorazione", "Residenze" e "Gestione Risorse" - al Dirigente dott. Ing. Andrea Franci;
- Vista la Deliberazione del C.d.A. n. 14 del 7 marzo 2022 recante "APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI STRUTTURE RICETTIVE NEI COMUNI DI FIRENZE, PISA E SIENA DA UTILIZZARE IN VIA TEMPORANEA QUALE ALLOGGIO PER STUDENTI UNIVERSITARI";
- Vista la propria relazione presentata al CdA in occasione della seduta del 2 maggio 2022 e allegata al relativo verbale;
- Visto il proprio Provvedimento n. 47/22 del 2 maggio 2022 recante "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE STRUTTURE ABITATIVE AZIENDALI: COSTITUZIONE GRUPPO DI PROGETTO PER LA PROGRAMMAZIONE E L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI";
- Dato atto che l'insieme di atti enunciati ai punti precedenti tratteggia come prioritaria la necessità di agire in via coordinata e tempestiva per la risoluzione delle problematiche inerenti il servizio abitativo dell'Azienda, in conseguenza del programma di intervento di adeguamento di alcune delle residenze universitarie ai fini dell'ottenimento/mantenimento della certificazione per la prevenzione incendi, attraverso lo studio, il coordinamento e il monitoraggio delle attività aziendali orientate a gestire la fase di avvio e conduzione dei servizi di ospitalità che si renderanno necessari a far fronte alle misure organizzative preordinate a consentire l'esecuzione dei lavori per la messa a norma delle predette residenze studentesche;
- Rilevato che l'azione coordinata di cui sopra comporta la gestione dei tempi e dello stato di avanzamento degli adempimenti relativi al rilascio/rinnovo dei CPI in connessione con i tempi e i procedimenti finalizzati alla concessione dei posti alloggio agli studenti, alle loro revoche e a quant'altro sia pertinente in funzione della gestione dei servizi di alloggio all'utenza studentesca, nonché la predisposizione di eventuali calendari e cronoprogrammi per regolamentare l'esigenza di ridurre detti servizi alloggiativi in conseguenza dell'effettuazione dei lavori di adeguamento alla normativa, con l'obiettivo di ridurre al minimo il disagio per l'utenza e di proporre soluzioni alternative e/o "di tamponamento";

*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).

- Acquisito, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Area Approvvigionamenti e Contratti, Servizi Tecnici e Informatici, il quadro delle residenze interessate dagli interventi di adeguamento di cui trattasi:
    - **Sede di Pisa**:
    - RU Fascetti
    - RU Mariscoglio
    - RU Rosellini
    - **Sede di Firenze**:
    - RU Calamandrei
    - RU Caponnetto
    - **Sede di Siena**:
    - RU XXIV Maggio
    - RU Tognazza
    - RU San Marco
    - RU San Miniato
    - RU Fontebranda;
- Rilevato, in esito alle verifiche compiute dai competenti uffici aziendali, che strutture ricettive quali quelle indicate al punto precedente, possono essere legittimamente mantenute in esercizio anche in mancanza del titolo abilitativo costituito dalla certificazione di prevenzione incendi, a condizione che il numero di persone alloggiate sia inferiore alle 25 unità;
- Dato atto che l'adozione di una determinazione di riduzione della capacità ricettiva delle strutture in parola 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;
- Visto, in particolare, il punto 2 del dispositivo della citata Deliberazione n. 14/22 con cui si stabiliva che l'avvio della ricerca a cui era finalizzato l'avviso dalla stessa approvato fosse attuato attraverso l'invio dell'Avviso pubblico esplorativo alle rappresentanze regionali delle associazioni di categoria del settore alberghiero;
- Dato atto che si è provveduto a dare attuazione al suddetto indirizzo formulato dal Consiglio di Amministrazione con le note prot. nn. 2530/22, 2576/22 e 2577/22 del 15 marzo 2022, inviate rispettivamente a Federalberghi Toscana, Assohotel – Confesercenti Toscana e Associazione Italiana Confindustria Alberghi;
- Dato atto che le interlocuzioni attivate con le associazioni di categoria a seguito delle comunicazioni di cui sopra hanno sortito un effetto non soddisfacente, avendo ricevuto una sola proposta, così da indurre l'Azienda ad attivare misure volte ad ampliare la diffusione e la conoscenza dell'Avviso;
- Preso atto che in data 27 aprile 2022 l'Avviso esplorativo di cui trattasi è stato pubblicato sulla piattaforma S.T.A.R.T. di Regione Toscana, quale strumento idoneo a veicolare in termini di massima trasparenza e diffusione la notizia alle categorie di operatori economici iscritti all'indirizzario della suddetta piattaforma e che operano nel settore dei servizi alberghieri e di accoglienza in genere;
- Dato atto che in esito alla pubblicazione dell'Avviso di cui sopra presso la sede di Firenze sono pervenute tre proposte di locazione pura di strutture alberghiere attualmente inattive poste a Firenze e Calenzano che sono state declinate

*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).

negativamente da parte del gruppo di lavoro nominato con il citato Provvedimento n. 47/2022 in quanto prive di Certificato Prevenzione incendi;

- Considerato che, in ragione dell'esito infruttuoso presso la sede di Firenze, l'Azienda ha deciso di ricorrere ad una specifica attività di ricerca diretta di mercato rivolta a quei soggetti che esercitano l'attività ricettiva al di fuori dell'ambito propriamente imprenditoriale, sia di natura pubblica (Aziende Sanitarie) che privata (enti ecclesiastici, società pubblica assistenza, ecc.), oltre che ai partner con cui l'Azienda intrattiene o ha intrattenuto rapporti contrattuali consolidati nel tempo (Praticelli Spa, Evergreen Immobiliare Srl, Cooperativa Unica) e con i quali avviare trattative dirette;
- Evidenziato che Evergreen Immobiliare s.r.l. ha riscontrato positivamente le istanze formulate dall'Ardsu Toscana proponendo la concessione in uso di n. 2 appartamenti presso l'immobile sito in piazza Luigi Dalla Piccola, Firenze per un totale di n. 8 posti letto;
- Dato atto che presso tale immobile l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio universitario è già proprietaria di n. 222 posti letto collocati ai piani terzo, quarto, quinto e sesto piano e che per la gestione dei servizi strumentali (pulizie, portierato, manutenzioni) è già in essere un contratto di gestione con Evergreen Immobiliare s.r.l.;
- Rilevato come la collocazione di tali appartamenti sia del tutto idonea allo scopo perseguito dall'Azienda dato che è inserita nelle immediate vicinanze del Polo delle Scienze Sociali di Novoli;
- Dato atto che sono state condotte con Evergreen trattative per definire termini e condizioni dell'accordo per l'ospitalità degli studenti beneficiari del posto alloggio erogato dall'Azienda;
- Dato atto che in esito alle suddette trattative è stato raggiunto un accordo, per complessivi n. 8 posti letto, per un importo complessivo annuo di € 28.800,00 oltre Iva al 10% da utilizzare per un periodo di 12 (dodici) mesi, con decorrenza 1/10/2022 e scadenza 30/09/2024, eventualmente rinnovabile in base alle specifiche esigenze dell'Azienda;
- Rilevato come i termini economici dell'accordo in parola, comportando un costo medio annuo a posto letto pari a € 3.600 oltre iva esso sono in linea con il valore del costo medio aziendale a posto letto (CMU) determinato in € 4.200,00 a seguito dell'approvazione del Bilancio di esercizio 2021 di cui alla Deliberazione del C.d.A. n. 19/22 del 5 maggio 2022;
- Ritenuto quindi che la concordanza di valori di cui al punto precedente costituisca indice idoneo e sufficiente ad attestare la congruità economica dell'accordo in questione;
- Visto, pertanto, lo schema di convenzione allegato in n. 16 (sedici) pagine al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;
- Richiamato al riguardo l'articolo 21, comma 5 del Regolamento organizzativo aziendale, che assegna alle competenze dei Dirigenti la stipula dei contratti e degli atti aventi valore contrattuale di natura convenzionale;
- Dato atto infine che l'onere derivante dal presente provvedimento, per complessivi € 57.600,00 al netto di I.V.A. (10%) non è previsto nel Budget 2022 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 4/22 del 21/01/2022 ma stante la necessità di attivare l'accordo in parola dal prossimo 1 ottobre 2022, viene autorizzato nell'attesa della variazione al budget che sarà sottoposta all'approvazione del C.d.A. alla prima occasione utile;

*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).

DISPONE

- Di approvare, in esito alle attività istruttorie descritte in narrativa, l'accordo con la Evergreen Immobiliare s.r.l. per l'utilizzo di n. 8 posti letto individuati presso l'immobile posto in Piazza Luigi Dalla Piccola 6 Firenze da utilizzare per l'ospitalità degli studenti beneficiari del posto alloggio erogato dall'Azienda.
- Di dare atto che l'accordo di cui trattasi ha validità per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi, con decorrenza 1/10/2022 e scadenza 30/09/2024, eventualmente rinnovabile in base alle specifiche esigenze dell'Azienda con una spesa annua di 28.800,00 oltre iva 10%;
- Di dare atto che i termini economici dell'accordo in parola, comportando un costo annuo a posto letto pari a € 3.600,00 oltre iva, sono in linea con il valore del costo medio aziendale a posto letto (CMU) determinato in € 4.200,00, a seguito dell'approvazione del Bilancio di esercizio 2021 di cui alla Deliberazione del C.d.A. n. 19/22 del 5 maggio 2022, e, in quanto tali, sono da considerarsi congrui.
- Di approvare lo schema di convenzione allegato in n. 16 (sedici) pagine al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, che si andrà a sottoscrivere con la Unica società Cooperativa Abitazione in liquidazione coatta amministrativa al fine di regolamentare in tutti i suoi aspetti il relativo rapporto negoziale.
- Di dare atto che la stipula della predetta convenzione rientra tra le attribuzioni dirigenziali come definite dall'art. 21, comma 5 del regolamento organizzativo aziendale.
- Di dare atto che l'onere derivante dal presente provvedimento, per complessivi € 57.600,00 al netto di I.V.A. (10%) e, pertanto, a € 63.360,00 IVA inclusa non è previsto nel Conto Economico Previsionale 2022 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 4/22 del 21/1/2022 e costituirà variazione al Bilancio Previsionale Economico relativo all'esercizio 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 e sarà registrato sui seguenti conti:
    - Conto di generale 70650 SERVIZIO ALLOGGI IN CONVENZIONE
    - Centro di costo FI4099
- Di assicurare pubblicità al presente provvedimento mediante pubblicazione all'Albo online dell'Azienda.

Il Direttore f.f.
Ing. Andrea Franci

*firmato digitalmente**

*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).