

Decreto n° 1492/ARDISSTRIESTE del 04/10/2022

Approvazione schema di contratto avente ad oggetto la locazione dell'edificio denominato "Casa Burghart" sito in Viale Europa Unita n.111 – Udine e relativa stipula con la società FUR Veicolo 2 Srl

CUP: F24D22001250008

Il Direttore Generale

VISTI:

- la L.R. n. 21/2014 recante "Norme in materia di diritto allo studio universitario" così come modificata dalla L.R. n. 24 del 4 dicembre 2020;
- il D. P. Reg. n. 277/Pres. di data 27/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni con cui è stato approvato il Regolamento di organizzazione dell'Amministrazione regionale e degli Enti regionali;
- la D.G.R. n. 852 del 12/06/2020 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore generale dell'ARDiS al dott. Pierpaolo Olla, a decorrere dal 02/08/2020 fino al 01/08/2023;
- la L.R. 21/2014 e ss. mm. ii. che all'art. 14 conferisce al Direttore Generale di ARDiS la rappresentanza legale dell'Ente attribuendo al medesimo i poteri di adottare tutti gli atti di ordinaria e di straordinaria amministrazione;
- il Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42) e s.m.i.;
- il decreto n. 429 del 23/03/2022 avente ad oggetto "Bilancio di previsione dell'Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio - ARDiS per l'esercizio finanziario 2022 e pluriennale 2022/2024 e documenti collegati. Adozione", approvato con D.G.R. n. 563 di data 22/04/2022;
- il decreto n. 1194 del 28/07/2022 avente ad oggetto "Prima variazione al Bilancio di previsione 2022 e triennale 2022-2024 ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. n. 118/2011, e s. m. i. - Applicazione dell'avanzo di amministrazione libero, aggiornamento Programma triennale delle Opere pubbliche 2022-2024 e Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi", approvato con D.G.R. n. 1176 di data 05/08/2022;
- il D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il D.L. n. 76/2020, convertito con L. n. 120/2020, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e, in particolare, l'articolo 1, commi 1 e 2, lett. a), così come modificato dalla L. n. 108/2021;

CONSIDERATO CHE l'ARDiS ha l'esigenza di individuare presso il territorio di Udine spazi da destinare ad alloggi per studenti, con ciò sopperendo tanto alla temporanea diminuzione della disponibilità di posti letto conseguente alla prolungata chiusura della residenza di viale Ungheria in Udine, venendo incontro alla richiesta del locale Ateneo e della comunità studentesca di individuare spazi alloggiativi a favore degli studenti che frequentano le discipline umanistiche, economiche e giuridiche attivate presso dipartimenti siti in centro città;

RICHIAMATI:

- il Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza quale strumento dell'Unione europea per il sostegno e la ripresa dell'economia dopo la crisi COVID-19;
- il Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, recante "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" (convertito in legge 1 luglio 2021, n. 101);
- il Decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 sulla "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";
- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), la cui valutazione positiva è stata approvata con Decisione del Consiglio ECOFIN 10160/21 dell'8 luglio 2021, e, in particolare, la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 - "Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (M4C1-R 1.7-27-30)", che prevede lo stanziamento di 300 milioni di euro per il traguardo della creazione e assegnazione di posti letto aggiuntivi almeno pari a 7.500 entro il 31 dicembre 2022;
- il DPCM del 15 settembre 2021, che definisce le modalità, le tempistiche e gli strumenti per la rilevazione dei dati di attuazione finanziaria, fisica e procedurale relativa a ciascun progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, nonché dei milestone e target degli investimenti e delle riforme e di tutti gli ulteriori elementi informativi previsti nel Piano necessari per la rendicontazione alla Commissione europea;
- il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 11 ottobre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, serie generale n. 279 del 23 novembre 2021, recante "Procedure relative alla gestione finanziaria delle risorse previste nell'ambito del PNRR di cui all'articolo 1, comma 1042, della legge 30 dicembre 2020, n. 178";
- la L. 14 novembre 2000, n. 338, recante "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", in particolare l'art. 1, co. 3, secondo cui con decreto del Ministro dell'università e della ricerca, sentite la Conferenza dei Rettori delle Università italiane e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, sono definite le procedure e le modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei cofinanziamenti previsti dalla legge stessa";

CONSIDERATO CHE:

- con decreto direttoriale del MUR del 5 luglio 2022, n. 1119, è stata avviata una procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse da parte dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, della legge n. 338 del 2000 e di altri soggetti pubblici o privati, anche in partenariato con soggetti pubblici, alla realizzazione delle finalità di cui all'articolo 14, comma 6-vicies quater, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 giugno 2022, n. 79;
- con nota prot. 18437 del 18 luglio 2022 l'Agenzia per il diritto allo studio - ARDiS ha aderito alla manifestazione d'interesse avente ad oggetto la disponibilità sul territorio nazionale di posti letto per studenti universitari mediante l'instaurazione di un rapporto di locazione con durata ultranovennale rinnovabile;

VISTI:

- il decreto ministeriale n. 1046 del 26 agosto 2022, recante "Aviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338, come inserito dall'art. 39" con il quale il MUR

cofinanzia gli interventi in esso presenti entro il limite massimo del settantacinque (75) per cento del costo complessivo di ciascun intervento e comunque non superiore a euro 40.000 a posto letto da valutarsi come rapporto tra l'importo totale dell'intervento e il corrispondente numero di posti letto realizzati;

- il decreto ministeriale 15 settembre 2022, n. 1089 che modifica parzialmente il DM n. 1046 che, per le parti di competenza, rinvia la richiesta di cofinanziamento, completa di tutta la documentazione indicata nel presente articolo, entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 6 ottobre 2022, secondo le modalità già indicate;

PRESO ATTO CHE:

- con Avviso Pubblico, in data 14 settembre 2022, l'ARDiS ha avviato una procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse volta ad individuare un immobile da locare in Udine da destinare a residenza universitaria per le finalità istituzionali, con vincolo di presentazione di assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, con riferimento al Target M4C1-30 ("Creazione e assegnazione di almeno 60.000 posti letto aggiuntivi in base al sistema legislativo esistente (L. 338/2000) ed al nuovo sistema legislativo (Riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti");
- all'esito della procedura, quale unico offerente entro i termini stabiliti, con nota prot. 20899 del 19 settembre 2022, la società FUR VEICOLO 2 SRL, con sede in Viale Giovanni Paolo II, 15/4 in Udine, P.IVA. 02985530308, ha presentato il proprio interesse in quanto proprietario dell'immobile denominato "Casa Burghart" sito a Udine, viale Europa Unita n. 111, con una capienza di 93 posti letto suddivisi in 45 mini alloggi completamente arredati, provvisti di cucina attrezzata, lavatrice e bagno privato, di riscaldamento a pavimento centralizzato, di impianto autonomo di climatizzazione estiva e servizio internet WIFI a banda larga, oltre all'impiego di 38 cantine presenti al piano interrato, n.22 parcheggi scoperti ed un'area di svago completa di arredi urbani;
- ad integrare l'offerta presentata, la società si è resa disponibile ad includere all'interno del canone di locazione, anche i servizi relativi alla gestione e al funzionamento, necessari a garantire il godimento dell'immobile, quali la completa gestione dei servizi di manutenzioni ordinarie e straordinarie, servizi di pulizie e giardinaggio nonché di vigilanza, salvo la piccola manutenzione, che saranno a carico di ARDiS, come previsto dall'art. 1576 c.c.;
- il canone annuo proposto risulta pari ad Euro 345.600,00 (trecentoquarantacinquemilaseicento), oltre IVA di legge, oltre il corrispettivo annuo quale controprestazione per le attività sopra dette determinato a corpo e non a misura, di Euro 333.223,00 (trecentotrentatremiladuecentoventitre), oltre IVA di legge,

CONSIDERATO che l'immobile sopra detto risulta idoneo alle finalità richieste dal decreto ministeriale n. 1046 del 26 agosto 2022, rispecchiando i requisiti da quest'ultimo richiesti nonché gli standard minimi dimensionali e qualitativi relativi agli alloggi e residenze per studenti universitari;

ATTESO CHE si rende necessario procedere alla sottoscrizione di un Contratto di Locazione con la società FUR VEICOLO 2 SRL per l'immobile, con annesse pertinenze e aree comuni, sito in Viale Europa Unita n. 111, Udine con decorrenza 20 dicembre 2022 e scadenza 19 dicembre 2032, con la precisazione che, dalla data di decorrenza e fino alla data del 1° luglio 2023 la società concede ad ARDiS un *periodo di free rent* per il quale saranno garantiti esclusivamente i livelli minimi di gestione, quali le manutenzioni ordinarie e straordinarie, i servizi di pulizie e giardinaggio nonché di portierato e vigilanza;

PRECISATO inoltre, che qualora l'ARDiS non riuscisse a beneficiare del cofinanziamento previsto dal DM n. 1046 del 26 agosto 2022 citato in premessa, ferma la data di decorrenza del 20 dicembre 2022, il Contratto avrà scadenza il 19 dicembre 2027 prevedendo inoltre che alla prima scadenza del Contratto, così come alle eventuali scadenze successive, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato, ai medesimi patti e condizioni, per la durata di anni 2 (due), e così di seguito, salvo non sopravvenga disdetta da una delle Parti da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza;

RITENUTO pertanto di approvare lo schema di contratto, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, avente ad oggetto la locazione dell'edificio denominato "Casa Burghart" sito in Viale Europa Unita n.111 – Udine nonché di autorizzare alla stipula dello stesso che, per una durata superiore a nove anni, rientra tra

gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (art. 1572 c.c.), e pertanto richiede la forma scritta a pena di nullità ed è soggetto all'obbligo di trascrizione nei registri immobiliari (art. 2643, n°8, c.c.);

PRESO ATTO che la registrazione dell'allegato Contratto, sia nei suoi effetti risolutivi che in quelli novati locativi, sarà eseguita a cura della società FUR VEICOLO 2 SRL e le relative spese ivi incluse quelle di bollo saranno a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna;

RITENUTO pertanto di impegnare, e successivamente liquidare, l'importo a titolo di deposito cauzionale, pari ad euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento), corrispondenti a tre mensilità del canone di locazione determinato tra le parti, sul capitolo di spesa n. 6048 "Costituzione depositi presso terzi" Missione 99 Programma 1 Titolo 7 nell'ambito del bilancio di previsione dell'ARDiS per l'esercizio finanziario 2022 e il bilancio pluriennale 2022/2024 e contestualmente di accertare il medesimo importo sul capitolo d'entrata n. 648 "Restituzioni depositi cauzionali" Titolo 9 Categoria 200 Tipologia 4 nell'ambito del bilancio di previsione dell'ARDiS per l'esercizio finanziario 2022 e il bilancio pluriennale 2022/2024;

PRECISATO di demandare alla società FUR VEICOLO 2 SRL le spese di registrazione e di rinviare con successivo atto l'impegno e la successiva liquidazione da parte di ARDiS nella quota pari al 50% delle stesse;

tutto ciò premesso,

DECRETA

1. di approvare lo schema di contratto, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, avente ad oggetto la locazione dell'edificio denominato "Casa Burghart" sito in Viale Europa Unita n.111 – Udine con la società FUR VEICOLO 2 SRL, con sede legale in Viale Giovanni Paolo II, 15/4 in Udine, P.IVA. 02985530308;
2. di dare atto che gli oneri derivanti dalla registrazione del suddetto contratto, quali l'imposta di registro e l'imposta di bollo, saranno liquidati dalla società FUR VEICOLO 2 SRL e successivamente rimborsate alla stessa nella misura proporzionale del 50%, con successivo provvedimento;
3. di procedere alla stipula del contratto mediante la sottoscrizione per atto pubblico del contratto mediante forma scritta, a pena di nullità, assoggettando lo stesso all'obbligo di trascrizione nei registri immobiliari (art. 2643, n°8, c.c.);
4. di impegnare l'importo a titolo di deposito cauzionale, pari ad euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento), corrispondenti a tre mensilità del canone di locazione determinato tra le parti, sul capitolo di spesa n. 6048 "Costituzione depositi presso terzi" Missione 99 Programma 1 Titolo 7 nell'ambito del bilancio di previsione dell'ARDiS per l'esercizio finanziario 2022 e il bilancio pluriennale 2022/2024 e contestualmente di accertare il medesimo importo sul capitolo d'entrata n. 648 "Restituzioni depositi cauzionali" Titolo 9 Categoria 200 Tipologia 4 nell'ambito del bilancio di previsione dell'ARDiS per l'esercizio finanziario 2022 e il bilancio pluriennale 2022/2024;
5. di liquidare l'importo di euro 86.400,00 a favore della società FUR VEICOLO 2 SRL mediante richiesta di emissione assegno circolare non trasferibile a titolo di deposito cauzionale sull'impegno assunto di cui al punto 4);
6. di pubblicare il presente provvedimento, unitamente allo schema di contratto, nella sezione Amministrazione Trasparente, secondo le disposizioni del D.Lgs n. 33/2013.

IL DIRETTORE GENERALE

Pierpaolo OLLA

(firmato digitalmente)

Sede legale e operativa di Trieste

Salita Mont e Valerio, 3 – 34127 – Trieste (TS)

Tel.: (+39) 040 3595329 – Fax: (+39) 040 3595319

Sede operativa di Udine

Viale Ungheria, 47 – 33100 – Udine (UD)

Tel.: (+39) 0432 245711 – Fax: (+39) 0432 21846