

Delibera n. **281/2014** del Consiglio di Amministrazione del **19/12/2014**

pag. 1/3

OGGETTO: Accordo per l'acquisto dell'immobile in loc. Sasso di proprietà della Rio srl			
N. o.d.g.: 12/01	Rep. n. 281/2014	Prot. n. 35460	UOR: Ufficio Legale

Nominativo	F	C	A	As
Vilberto STOCCHI	X			
Massimo BERLONI				X
Vittorio LIVI	X			
Tiziana PRIMORI				X
Massimo BALDACCI				X
Bonita CLERI	X			

Nominativo	F	C	A	As
Tonino PENCARELLI	X			
Stefano PAPA	X			
Mary Cruz BRAGA	X			
Veronica GNAGNARELLA				X
Chiara SISTI	X			

Legenda: (F - Favorevole) - (C - Contrario) - (A - Astenuto) - (As - Assente)

Partecipano alla seduta il Pro-Rettore Vicario Prof. Giorgio Calcagnini e il Direttore Generale Dott. Luigi Botteghi.

Collegio dei Revisori dei conti			
Nome	Pres.	Ass.g.	Ass.
Dott.ssa Maria Luisa DE CARLI, Presidente		X	
Dott.ssa Gerardina MAIORANO		X	
Dott. Vincenzo GALASSO	X		

Con delibera n. 170/2014 del 29 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha conferito all'avv. dott. Achille Marchionni l'incarico di assistere l'Università nella verifica, d'intesa con la controparte Rio s.r.l., delle modalità necessarie a garantire la sicurezza dell'acquisto del bene immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino censito al NCEU al Foglio 116, particella 1007 sub. 11, prospettandone contenuti e condizioni.

Con nota del 17 dicembre 2014 assunta al prot. n. 35061 del 18 dicembre 2014 l'avv. dott. Marchionni ha trasmesso al Rettore una bozza di proposta irrevocabile di acquisto - allegata alla presente delibera quale parte integrante - di cui di seguito si riportano i punti essenziali: 1) *stipula di un contratto di locazione dell'immobile in oggetto per quattro anni per un canone di euro 85.000,00 oltre IVA*; 2) *pagamento anticipato di canoni per un totale di euro 300.000,00 oltre IVA, somma che dovrà essere versata ad intervenuta omologa del Tribunale di Urbino della proposta di ristrutturazione del debito da parte della società Rio s.r.l. nei confronti dei suoi creditori*; 3) *definizione e superamento di ogni precedente controversia e pretesa in ordine al mancato rilascio dell'immobile, con espressa reciproca rinuncia a qualunque ulteriore pretesa e/o rivendicazione e abbandono della causa in essere*; 4) *stipula di un contratto di put/call relativamente al trasferimento dell'immobile al corrispettivo di euro 1.580.000,00 oltre imposte di legge sul trasferimento, da esercitarsi nella finestra decorrente dalla data del 24° mese dall'inizio della locazione e fino all'ultimo giorno del 26° mese successivo all'inizio della locazione, da tale somma dovrà essere decurtato il rateo di canone di locazione anticipato pagato rispetto al corrispettivo calcolato in relazione alla durata effettiva della locazione stessa, maggiorato di IVA e considerato quale acconto sul corrispettivo convenuto in sede di opzione put/call*; 5) *il corrispettivo include la rivendicazione di cui alla causa civile pendente avanti il Tribunale di Urbino RG 1341/2013 tra Università e Rio s.r.l. inerente la rivendicazione di euro 47.903,59 oltre accessori, spese ed interessi, con obbligo per la controparte di fornire prova della rinuncia di ogni diritto a tale titolo da parte di Banca Popolare Valconca, in assenza della quale l'Università sarà autorizzata a trattenere in escrow account tale somma fino al rilascio della predetta liberatoria*; 6) *il contratto di locazione dovrà pre-*

Delibera n. **281/2014** del Consiglio di Amministrazione del **19/12/2014**

pag. 2/3

vedere la ripetizione delle maggiori somme in caso di esercizio dell'opzione di put/call; 7) l'opzione di put/call dovrà essere stipulata contestualmente alla stipula del contratto di locazione; 8) nelle more della definizione del contratto di locazione e del contratto di put/call l'immobile continuerà a essere detenuto dall'Università alle attuali condizioni. Ove al contratto di locazione non dovesse far seguito l'esercizio dell'opzione di put/call il contratto di locazione manterrà la propria validità.

Si precisa che l'intera operazione è subordinata alla omologa da parte del Tribunale di Urbino di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis l.f. cui la società Rio s.r.l. si è impegnata a accedere, ovvero all'omologa di una procedura di concordato ex art. 161 ss l.f.. Non intervenendo omologa dell'accordo di ristrutturazione o del concordato preventivo passata in giudicato la proposta si avrà come mai formulata e priva di efficacia alcuna, fermi restando gli effetti di eventuali atti posti nel frattempo in essere ove autorizzati dal competente Tribunale o dai suoi organi.

La validità e l'efficacia della proposta è altresì subordinata al rilascio del nullaosta da parte dell'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2, comma 222, L. 191/2009 in ordine alla congruità del canone di locazione.

L'importo del canone di locazione proposto è quello calcolato in base alle parametrature fornite dall'Agenzia del Demanio.

Poiché, nelle more della definizione dell'intera procedura, l'Università continuerà a detenere l'immobile di Via I Maggetti n. 26 è necessario prevedere un corrispettivo trimestrale pari a euro 21.721,80 per il periodo dal 1 gennaio 2015 al 31 marzo 2015 da versare alla società RIO s.r.l. in applicazione della deliberazione n. 114/2014.

Il Consiglio di Amministrazione

- visto lo Statuto della Università degli Studi di Urbino Carlo Bo emanato con Decreto Rettorale n.138/2012 del 2 aprile 2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n. 89 del 16 aprile 2012;
- visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità emanato con D. R. n. 276 del 26 giugno 2013;
- visto l'art. 48 bis del DPR 602/73;
- visto l'art. 12 del D. L. n. 98/2011, convertito in L. n.111/2011 recante "Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici";
- vista la L. 191/2009, art. 2, comma 222;
- vista la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 243/2012 del 12 dicembre 2012 con la quale è stata approvata la disdetta del contratto di locazione con la società RIO s.r.l. per l'immobile di Via I Maggetti n. 26;
- vista la delibera n. 2/2014 del Consiglio di Amministrazione del 24 gennaio 2014;
- vista la deliberazione n. 37/2014 del Consiglio di Amministrazione del 5 marzo 2014;
- vista la deliberazione n. 114/2014 del Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2014;
- visto il parere di congruità dell'Agenzia del Demanio trasmesso con nota prot. n. 2014/18848/DGPS-Comm.Congr. in data 11 luglio 2014 relativamente all'acquisto dell'immobile *de quo* per un valore di euro 1.643.000,00;
- visto il Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze prot. n. 3504/Varie/11030 del 17 settembre 2014 di approvazione delle operazioni di vendita e di acquisto di immobili contenute nei piani triennali 2014-2016 dell'Università di Urbino;
- vista la bozza di proposta irrevocabile di acquisto trasmessa dall'avv. dott. Achille Marchionni in data 17 dicembre 2014 assunta al prot. n. 35061 del 18 dicembre 2014;

Delibera n. **281/2014** del Consiglio di Amministrazione del **19/12/2014**

pag. 3/3

- dato atto che ai sensi delle L. 191/2009 art. 2 comma 22 l'Agenzia del Demanio deve verificare la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi e rilasciare all'Università il nulla osta alla stipula del contratto di locazione, pena la nullità del contratto stesso;
- ritenuto necessario richiedere all'Avvocatura di Stato un parere preventivo sulla ponderatezza dell'operazione così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 37/2014 del 26 marzo 2014;
- informati i Revisori dei conti;
- sentito il Direttore Generale;
- all'unanimità,

delibera

- di approvare - subordinatamente all'omologa da parte del Tribunale di Urbino dell'accordo di ristrutturazione del debito da parte della società RIO s.r.l. nei confronti dei suoi creditori ex art. 182 bis l.f. ovvero dell'omologa di una procedura da parte della stessa società di concordato preventivo ex art. 161 e ss. l.f. - l'ipotesi di accordo così come trasmessa dall'avv. dott. Achille Marchionni con nota prot. n. 35061 del 18 dicembre 2014 qui allegata, previa verifica presso l'Avvocatura dello Stato sulla ponderatezza della intera operazione e, in ordine al contratto di locazione, previa acquisizione del nullaosta, ai sensi della L. 191/2009 art. 2 comma 22, dall'Agenzia del Demanio sulla congruità del canone di locazione;
- di autorizzare il versamento alla società RIO s.r.l., nelle more della definizione dell'intera procedura, del corrispettivo trimestrale pari a euro 21.721,80 oltre IVA per la detenzione dell'immobile *de quo*, per il periodo dal 1 gennaio 2015 al 31 marzo 2015, in applicazione della deliberazione n. 114/2014;
- di integrare il punto 2 della proposta di acquisto prevedendo che il pagamento anticipato previsto ad avvenuta omologa avverrà soltanto dietro contestuale rilascio di fidejussione bancaria che deve prevedere l'escussione prima richiesta senza eccezione alcuna.

La presente delibera è letta e approvata seduta stante.

Allegato: agli atti