

Delibera n. **2/2014** del Consiglio di Amministrazione del **24/01/2014**

pag. 1/3

OGGETTO: Unità immobiliare sita in Urbino, Via I Maggetti n. 26 (subalterno 11) - Sede laboratori di ricerca sull'attività motoria e Centro Medico (Dipartimento di Scienze Biomolecolari) - Determinazione.			
N. o.d.g.: 12/01	Rep. n. 2/2014	Prot. n. 1842	UOR: Ufficio Legale

Nominativo	F	C	A	As	Nominativo	F	C	A	As
Stefano PIVATO	X				Tonino PENCARELLI	X			
Massimo BERLONI	X				Vilberto STOCCHI	X			
Vittorio LIVI	X				Mary Cruz BRAGA	X			
Tiziana PRIMORI				X	Veronica GNAGNARELLA				X
Massimo BALDACCI	X				Chiara SISTI	X			
Bonita CLERI	X								

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

Partecipano alla seduta il Pro-Rettore Vicario, Prof. Giancarlo Ferrero e il Direttore Generale, Dott. Luigi Botteghi.

Collegio dei Revisori			
Nome	Pres.	Ass.g.	Ass.
Dott. Federico LORENZINI, Presidente		X	
Dott.ssa Gerardina MAIORANO		X	
Dott. Vincenzo GALASSO		X	

Con nota del 23 novembre 2012 l'Ateneo comunicava alla società Rio S.r.l. - proprietaria dell'immobile - la disdetta del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Urbino in Via I Maggetti n. 26, ove sono ubicati i laboratori di ricerca sull'attività motoria e del Centro Medico del Dip.to di Scienze Biomolecolari - a decorrere dal 27 maggio 2013.

Tale disdetta, approvata dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 243/2012, si era resa necessaria in quanto nel mese giugno 2012 la società Rio S.r.l. - in aperta violazione di una cessione del credito rilasciata in favore della Banca Popolare Valconca - aveva illegittimamente richiesto e subdolamente ottenuto dall'Università il pagamento dei canoni di locazione relativi al semestre Giugno / Dicembre 2012 su un conto corrente a sé intestato presso l'Istituto di Credito Monte Paschi di Siena per un importo di euro 47.903,59.

Da tale data in poi e fino al novembre 2012 - vale a dire fino al momento della disdetta del contratto - l'Università tentava inutilmente di ottenere risposte adeguate da parte di RIO e di risolvere la situazione debitoria/creditoria.

Le trattative venivano condotte da parte dell'Università nella consapevolezza del rispetto della spending review che imponeva alle p.a., già dal 2012 e per tutto il 2013, l'impossibilità sia di acquistare immobili, sia di stipulare contratti di locazione ovvero di rinnovare quelli in corso a un prezzo superiore.

Nonostante questo divieto, RIO insisteva nel richiedere che l'Università acquistasse gli immobili locati e al prezzo fuori mercato di euro 2.500,00 al mq per un totale di oltre 2.200.000,00 euro.

Da parte sua l'Ateneo non poteva che insistere nel proporre il rinnovo del contratto di locazione allo stesso prezzo di quello ancora in essere.

Il 12 novembre 2012, peraltro, l'Ufficio Legale di Banca Valconca avvertiva l'Università di aver intrapreso una azione giudiziaria nei confronti dell'Ateneo per il recupero coattivo dei 47.903,59 euro, nonostante le reiterate rassicurazioni da parte di RIO di aver risolto la pendenza con

Delibera n. 2/2014 del Consiglio di Amministrazione del 24/01/2014

pag. 2/3

l'istituto bancario.

Posto che le trattative non avevano portato a nulla di concreto, anzi avevano esposto l'Università alla concreta azione giudiziaria comunicata da Banca Valconca, all'Amministrazione non rimaneva altro da fare se non risolvere il contratto di locazione e far intervenire personalmente i suoi vertici al fine di bloccare l'iter giudiziario intrapreso dall'Istituto di credito.

Tuttavia le trattative con RIO non venivano interrotte benché rimanessero infruttuose.

Il 16 novembre 2013 veniva notificata a questa Università intimazione di licenza per finita locazione da parte della società RIO s.r.l. con citazione a comparire innanzi al Tribunale di Urbino all'udienza del 20 dicembre 2013 per sentire pronunciare, a scioglimento della riserva, ordinanza con la quale si fissava, fra l'altro, l'esecuzione di rilascio dell'immobile per il 31 gennaio 2014.

In data 14 gennaio 2014 veniva, altresì, notificato atto di precetto per il rilascio dell'immobile nel termine di cui sopra con espresso avvertimento, in difetto, di procedere a esecuzione forzata.

In considerazione dei fatti di cui sopra, in data 20 gennaio 2014, la Direzione Generale organizzava un incontro presso i suoi Uffici con la proprietà dell'immobile e lo studio Korus Partners - che cura gli interessi della società RIO - al fine di valutare la possibilità di rinnovo del contratto di locazione per un triennio e/o quella di valutare, nelle more, - essendo nel frattempo venute meno, per l'anno 2014, le restrizioni previste dalla spending review - l'acquisto dell'immobile di Via I Maggetti.

La società RIO s.r.l., evidenziando una situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa molto grave, faceva presente che l'unica proposta percorribile e accettabile da parte loro, era esclusivamente la compravendita dell'immobile.

L'Università, sottolineava da una parte, la necessità di sottoporre un atto di tale importanza alla preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione, organo competente; dall'altra ribadiva che l'acquisto di immobili da parte di una p.a. deve avvenire nel rispetto dei principi posti dallo Stato al fine del contenimento della spesa pubblica, sulla base di documentata indispensabilità e indilazionabilità, ed è altresì subordinato alla verifica di congruità del prezzo che dal 1 gennaio 2014 è demandata all'Agenzia del Demanio alla quale l'Università dovrebbe trasmettere una perizia del bene.

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. 12 del D. L. n. 98/2011, convertito in L. n.111/2011 recante "Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici";
- 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;
- considerata l'indifferibilità di assumere decisioni in merito, alla luce dell'ordinanza di rilascio dell'immobile fissato per il 31 gennaio 2014;
- tenuto conto del piano di sviluppo dell'Ateneo;
- a seguito della discussione intervenuta;
- sentito il Direttore Generale;

Delibera n. **2/2014** del Consiglio di Amministrazione del **24/01/2014**

pag. 3/3

delibera

1. tenuto conto dei tempi necessari per le dovute autorizzazioni prescritte dalla legge, di valutare l'opzione di acquisto a condizioni di garanzia adeguate e di richiedere alla Società RIO s.r.l. una dilazione dei tempi per la definizione dell'opzione;
2. di presentare al prossimo Consiglio di Amministrazione le opzioni per il trasferimento dei laboratori presso altra struttura.

La presente deliberazione è letta e approvata seduta stante.
