



## Delibera n. 40/2016 del Consiglio di Amministrazione del 26/02/2016

pag. 1/4

OGGETTO: Rio s.r.l. Immobile di Via I Maggetti n. 26 - Urbino: determinazioni			
N. o.d.g.: 12/01	Rep. n. 40/2016	Prot. n. 5090	UOR: Ufficio Legale

Nominativo	F	C	A	As
Vilberto STOCCHI	X			
Giovanni Battista BERLONI	X			
Francesca CAPODAGLI				X
Mauro PAPALINI	X			
Angela GIALLONGO				X
Stefano PAPA	X			

Nominativo	F	C	A	As
Luciano STEFANINI	X			
Luciana VALLORANI	X			
Michele BUFFALINI	X			
Giuseppe DE LORENZO	X			
Chiara SISTI	X			

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

Partecipano il Pro-Rettore Vicario Prof. Giorgio Calcagnini e il Direttore Generale Dott. Alessandro Perfetto.

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	

### 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;
- VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione n.170/2014 con la quale veniva conferito all'Avv. Dott. Achille Marchionni l'incarico di assistere l'Università nella verifica delle modalità necessarie a garantire la sicurezza dell'acquisto del bene immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino di proprietà della RIO s.r.l.;
- VISTA la delibera n. 281/2014 del Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2014 relativa all'approvazione della ipotesi di accordo per l'acquisto dell'immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino, già condotto in locazione dall'Università, così come trasmessa dall'Avv. Dott. Achille Marchionni con nota prot. n. 35061 del 18 dicembre 2014, proposta irrevocabile, ma condizionata al verificarsi di determinati eventi;
- VISTA la sentenza n. 36/2015 emessa dal Tribunale di Urbino in data 20 febbraio 2015 con la quale si ordinava all'Ateneo di rilasciare l'immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino libero da persone e cose, in favore della ditta RIO s.r.l., fissando l'esecuzione per la data del 20 febbraio 2016 e compensando le spese del giudizio;
- VISTA la delibera n. 105/2015 del 30 aprile 2015 con la quale il Consiglio di Amministrazione ha modificato la citata delibera n. 281/2014 nella parte in cui prevedeva il rilascio di una fidejussione bancaria sostituendola con la richiesta di garanzia fideiussoria personale della società RIO Rusciadelli s.r.l. o dei soci della stessa e la fissazione di un termine di 90 giorni dalla data della deliberazione per la presentazione della documentazione attestante l'avvenuta omologa, pena la perdita di validità e di efficacia della proposta di acquisto formulata in data 14 dicembre 2014;
- VISTO il ricorso in appello notificato - per il tramite del legale che aveva assistito l'Università nel giudizio di primo grado - all'Università in data 27 luglio 2015 dalla società RIO s.r.l. per la riforma della sentenza n. 36/2015 con il quale la società RIO s.r.l. chiede al Giudice, fra



## Delibera n. 40/2016 del Consiglio di Amministrazione del 26/02/2016

pag. 2/4

l'altro, di confermare l'ordinanza di rilascio emessa in data 30 dicembre 2013, che aveva fissato per l'esecuzione la data del 31 gennaio 2014, di accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione dell'immobile di Via I Maggetti n. 26 e per l'effetto di ordinarne il rilascio immediato libero da persone e cose, con vittoria di spese;

VISTA la propria delibera n. 226 del 25 settembre 2015 con la quale si è preso atto della caducazione, per decorso del termine di validità fissato con la deliberazione n. 105/2015 del 30 aprile 2015, della proposta di acquisto dell'immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino formulata in data 14 dicembre 2014 con deliberazione n. 281/2014, rinviando a successiva seduta eventuali deliberazioni in merito e invitando il Rettore a tenere aggiornato il Consiglio di Amministrazione sulle evoluzioni della vicenda;

VISTA la propria deliberazione n. 303 del 27 novembre 2015 con la quale è stato dato mandato al Rettore, con il supporto del professionista incaricato Avv. Dott. Achille Marchionni, di valutare le condizioni della trattativa tenendo conto delle esigenze logistiche e delle priorità dell'Università, ferme restando le dovute precauzioni e garanzie già validate in sede di originaria offerta, proponendo al Consiglio, per la necessaria approvazione, ove ne ricorrano presupposti e condizioni, il testo di eventuale nuova proposta di acquisto;

VISTA l'introduzione del Rettore che di seguito si riporta:

Il Rettore sintetizza brevemente la complessa vicenda, ricordando che nel settembre 2013 l'Università, tramite l'allora Direttore Generale, decise di dare disdetta del contratto di locazione dell'immobile di Via Maggetti 26, utilizzato da tempo dall'Università per i laboratori di ricerca sull'attività motoria e per il Centro Medico. Per vicende che in questa sede non è necessario ripercorrere essendo tutte documentate agli atti del Consiglio, l'immobile – la cui locazione era pur stata disdettata - non fu rilasciato ai proprietari che, da parte loro, non diedero corso ad atti esecutivi per ottenerne la liberazione, continuando a percepire lo stesso corrispettivo a titolo di indennità di occupazione.

Seguirono trattative che portarono l'Università, supportata dall'assistenza dell'Avv. Dott. Marchionni, a formulare una proposta di acquisto dell'Immobile, dopo aver acquisito i necessari pareri e le opportune autorizzazioni. La proposta di acquisto, oltre ai contenuti sostanziali, conteneva : (I) la condizione che la cessione dell'immobile avrebbe dovuto intervenire con modalità tali da rendere assolutamente privo di rischi il predetto acquisto, stante l'evidente difficoltà finanziaria in cui si trovava e si trova la società cedente; (II) l'indicazione del termine, 31 luglio 2015, entro il quale l'iter procedurale avrebbe dovuto concludersi.

Tale data è stata superata senza che l'iter procedurale – consistente nell'omologa di una proposta, formulata dalla debitrice RIO Srl ai propri creditori di accordo di ristrutturazione del debito ex art 182 l. f. – fosse concluso.

Di qui la delibera del Consiglio di Amministrazione della Società di dichiarare decaduta e priva di efficacia la proposta a suo tempo formulata a RIO Srl, assunta in data 25 settembre 2015 con il n. 226/2015 con cui il Consiglio deliberava.....”(1) di prendere atto della caducazione, per decorso del termine di validità fissato con la deliberazione n. 105/2015 del 30 aprile 2015, della proposta di acquisto dell'immobile di Via I Maggetti n. 26 a Urbino formulata in data 14 Dicembre 2014 con deliberazione n. 281/2014; (2) di rinviare ad una prossima seduta eventuali deliberazioni in merito, invitando il Rettore a tenere aggiornato il Consiglio di Amministrazione sulle evoluzioni della vicenda”;

AMMESSO alla seduta, su proposta del Rettore, l'Avv. Dott. Achille Marchionni - nominato, con la citata deliberazione n. 170/2014, consulente dell'Università per assisterla nell'ipotesi di



## Delibera n. 40/2016 del Consiglio di Amministrazione del 26/02/2016

pag. 3/4

acquisto dell'immobile di proprietà RIO Srl - al fine di relazionare il Consiglio sullo stato delle trattative con la Società RIO Srl;

UDITA la relazione dell'Avv. Dott. Achille Marchionni che di seguito si riporta:

L'Avv. Dott. Achille Marchionni, invitato in proposito, continua a rappresentare sinteticamente le successive evoluzioni della vicenda, facendo presente che alla notifica della citata delibera 25 settembre 2015 seguirono reiterate richieste da parte dei rappresentanti di RIO Srl finalizzate ad una istanza di proroga del termine del 31 luglio 2015.

Pertanto, nelle more di queste richieste, RIO Srl - che nel frattempo aveva richiesto e ottenuto il provvedimento tribunizio per la liberazione dell'immobile per la data del 20 febbraio 2016 - aveva inopinatamente proposto appello alla predetta sentenza per richiedere l'anticipata liberazione dell'immobile.

Fatta presente questa plateale incongruenza si giunse alla disponibilità incondizionata di RIO Srl a consentire una proroga della riconsegna dell'immobile, alle stesse condizioni economiche, alla data del 31 maggio 2016 con unilaterale rinuncia all'appello proposto, non avendo offerto l'Università alcuna disponibilità a garantire il rinnovo dell'originaria proposta di acquisto, ma facendo semplicemente presente che ove avesse dovuto procedere al rilascio dell'immobile per la data del 20 febbraio 2016, avrebbe dovuto organizzare tale spostamento in un tempo assolutamente congruo per rispettare tale scadenza e che iniziati i lavori ed assunti gli impegni per il trasloco, non avrebbe ovviamente avuto più alcun interesse all'acquisto dell'immobile.

Fu quindi assicurata semplicemente la disponibilità, come risulta dal testo della delibera 303/2015 del 27 novembre 2015, di riesaminare la possibilità di formulazione di una nuova offerta di acquisto dello stesso immobile senza che tale proposizione costituisse "impegno alcuno da parte dell'Università diverso dall'esaminare ex novo la situazione".

Di tanto fu assunta puntuale delibera che si integralmente riporta:

".....omissis....."

*delibera*

*di dare mandato al Rettore, con il supporto del professionista incaricato Avv. Dott. Achille Marchionni, di valutare le condizioni della trattativa tenendo conto delle esigenze logistiche e delle priorità dell'Università, ferme restando le dovute precauzioni e garanzie già validate in sede di originaria offerta, proponendo al Consiglio, per la necessaria approvazione, ove ne ricorrano presupposti e condizioni, il testo di eventuale nuova proposta di acquisto."*

L'Avv. Dott. Marchionni ricorda che una delle principali preoccupazioni dell'Università che hanno determinato la volontà di procedere all'acquisto della predetta unità immobiliare è quella conseguente agli ingenti costi del trasloco dei laboratori, stimati in circa euro 400.000,00, nonché del pericolo di danneggiamento dello spettrometro di massa che, pur attualmente ben funzionante, è comunque datato di oltre 15 anni, con estrema difficoltà nel trovare eventuale ricambi in caso di danneggiamento o rotture nel corso del trasloco, stante la particolare fragilità dei componenti elettronici di cui tale macchinario è dotato.

Ciò rappresentato, l'Avv. Dott. Marchionni fa presente al Consiglio l'intensa attività di supporto fornita al professionista di fiducia di RIO Srl per addivenire agli accordi con gli Istituti bancari creditori di RIO.

Illustra al Consiglio la sintesi delle diverse interlocuzioni avute con il Dott. Giampaolo Marinelli, commercialista incaricato di RIO Srl e la documentazione da questi inviata a dimostrazione dei progressi della sua attività che, a parere dell'Avv. Marchionni non è ancora vicina a soluzione.



## Delibera n. **40/2016** del Consiglio di Amministrazione del **26/02/2016**

pag. 4/4

Peraltro, il professionista di RIO Srl, nelle sue simulazioni, indica valori afferenti l'immobile che né l'Università, né l'Avv. Dott. Marchionni hanno ancora formulato.

In proposito, l'Avv. Dott. Marchionni ricorda al Consiglio che l'originaria proposta prevedeva, oltre al corrispettivo di euro 1.580.000,00 per l'unità immobiliare, anche un periodo di locazione i cui canoni dovevano essere decurtati dal corrispettivo stesso. Atteso che la locazione è per l'Università un costo da considerarsi, nell'offerta che, eventualmente, il Consiglio dovesse deliberare di avanzare una volta che RIO abbia risolto le sue tematiche procedurali ed offerte le garanzie di assoluta sicurezza nell'acquisto, di tali canoni pagati dovrà opportunamente tenersi conto onde non aggravare l'originario costo stimato dell'operazione e possibilmente alleggerirlo.

L'Avv. Marchionni ricorda che il nuovo termine di riconsegna dell'immobile è previsto per il 31 maggio 2016 e che nonostante le rassicurazioni del professionista di RIO i tempi per il completamento della procedura ex art. 182bis l.f., sul presupposto della fattibilità "numerica" dell'accordo stesso appaiono molto ristretti. Dovrà, in proposito, dover ipotizzare, sussistendone le altre condizioni, di verificare la necessità di un'ulteriore proroga del termine di riconsegna dell'immobile, possibilmente non onerosa per l'Università.

In conclusione, allo stato, il Consiglio è invitato esclusivamente a prendere atto dello stato dell'arte, non sussistendo condizione alcuna perché allo stesso sia sottoponibile alcuna proposta deliberativa sul tema, diversa dalla presa d'atto della situazione in conformità al deliberato di cui alla delibera n. 303/2015.

INFORMATO il Collegio dei Revisori dei conti;

SENTITO il Direttore Generale;

delibera

di prendere atto degli sviluppi illustrati e documentati dall'avv. Achille Marchionni.

La presente delibera è letta e approvata seduta stante.