



Delibera n. 112/2016 del Consiglio di Amministrazione del 29/04/2016

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. 112/2016	Prot. n. 12704	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			
Salvatore MARCHETTA			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. **112/2016** del Consiglio di Amministrazione del **29/04/2016**

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 nota di RIO s.r.l. che ha riconosciuto un'estensione del termine di sgombero dei locali del Centro Direzionale fino al 31 maggio 2016;

VISTA la nota rettorale del 25 novembre 2015 con la quale l'Amministrazione ha preso atto della concessione di proroga del termine di riconsegna dell'immobile, ne ha comunicato l'accettazione e ha confermato il mantenimento delle condizioni economiche attualmente in essere per il suo utilizzo;

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 la propria deliberazione n. 40/2016 del 26 febbraio 2016 con la quale si è preso atto degli sviluppi illustrati dal Rettore e dall'avv. Achille Marchionni, non sussistendo condizione alcuna perché fosse opponibile alcuna proposta deliberativa sul tema, diversa dalla presa d'atto della situazione in conformità al deliberato di cui alla delibera n.303/2015;

VISTO l'atto di pignoramento presso terzi avanti il Tribunale di Urbino notificato il 5 aprile 2016 all'Ateneo in qualità di terzo pignorato;

VISTA la dichiarazione dell'Università prot. n. 9606 del 7 aprile 2016 comunicata al creditore procedente ex art. 547 c.p.c.;

VISTE le note inviate dalla società RIO s.r.l. rispettivamente in data 21 e 26 aprile 2016 con le quali, fra l'altro, si conferma la proroga di utilizzo degli spazi del Centro Direzionale fino al 31 luglio 2016 e si chiede un incontro tra le parti;

VISTA la proposta di riscontro alle note di cui sopra, formulata dal consulente dell'Ateneo, Avv. Achille Marchionni, che qui si seguito interamente si trascrive:

“Oggetto: Riscontro a vs. comunicazioni PEC 21 e 26 Aprile 2016

Egregi Signori,

riceviamo le due comunicazioni sopra evidenziate che non corrispondono alle intese in essere tra di noi né a quelle intercorse tra i nostri professionisti.

Come già a suo tempo comunicatovi, il Consiglio di Amministrazione della Università, dopo la presa d'atto della caducazione della originaria proposta di acquisto dell'immobile di Vs. proprietà di Via Maggetti 26, Urbino, con propria delibera 303/2015 del 27/11/2015, preso atto della unilaterale estensione del termine di riconsegna dei locali del Centro Direzionale fino al 31.5.2016, nonché della rinuncia agli atti giudiziari avanti la Corte di Appello per l'anticipazione della riconsegna dei locali rispetto al termine disposto dal tribunale di Urbino, aveva dichiarato la propria di-



Delibera n. 112/2016 del Consiglio di Amministrazione del 29/04/2016

pag. 3/4

sponibilità a riesaminare la possibilità di formulazione di una nuova offerta con la precisazione espressa che tale possibilità “non costituisce impegno alcuno da parte dell’Università diverso dall’esaminare ex novo la situazione”.

Di tale posizione Vi è stata data comunicazione per nostro conto dal nostro professionista con sue mail del 20 e 21 novembre 2015.

Successivamente a tale data siamo stati informati dal nostro professionista Avv. Achille Marchionni, che puntualmente e ripetutamente ha richiesto notizie al Vs. professionista incaricato Dr. Rag. Giampaolo Marinelli, circa la concreta fattibilità ed i tempi di una possibile definizione della procedura ex art 182 bis lf. Le informazioni ricevute ci hanno reso edotti delle difficoltà di pervenire al perfezionamento di questa Vs. ipotesi sia in termini finanziari che in termini temporali.

Inoltre, in tutti gli incontri e scambi di corrispondenza, l’Avv. Marchionni ha puntualmente precisato che qualunque ipotesi di riformulazione di una eventuale offerta da parte dell’Università non avrebbe mai previsto, nel modo più assoluto, una revisione in aumento del corrispettivo e che, piuttosto, l’investimento complessivo tra corrispettivo di cui alla precedente offerta e canoni (o indennità di occupazione) pagati, portano all’esigenza di una immediata decisione sulla prosecuzione dell’ipotesi formulata.

Quindi, la Vs. comunicazione del 21 aprile u.s. che riportiamo testualmente.....”In particolare, il periodo intercorso è stato finalizzato a 1) condividere all’Università i dettagli dei fabbisogni passivi che la società intende soddisfare tramite gli introiti rinvenienti dalla compravendita realizzabile nel contesto di un percorso certificato di sicurezza legale della compravendita fornito dal 182 e 2) esplorare le eventuali possibilità di riduzione di tali fabbisogni mediante l’approccio diretto delle singole categorie di creditori con relativo vantaggio economico di trasferire all’Università in equivalente sconto sul prezzo storicamente offerto dalla medesima” è per noi di difficile lettura e comprensione e comunque inaccettabile laddove si voglia riferire ad una inesistente comunanza di interessi nella procedura da Voi intrapresa.

Seppur già ripetuto più volte, preme ribadire che l’Università non ha e non vuole avere parte delle Vs. trattative con Vs. creditori e non si attende “sconti” da questa Vs. attività, ma solo l’esito di una fattibilità dell’operazione.

L’università, per poter formulare, eventualmente, una nuova proposta di acquisto come stabilito nella deliberazione n.303/2015 sopra richiamata, vuol comprendere, tramite i professionisti incaricati, se:

- a) esistono in concreto le possibilità di una definizione dell’ipotesi contrattuale di acquisto dell’immobile nel contesto di un accordo di ristrutturazione ex art 182 bis in tempi accettabili, dopo il trascorso di oltre 20 mesi dall’inizio di questo percorso;*
- b) l’ipotesi dell’accordo del 182 bis è compatibile con un corrispettivo dell’immobile che certamente non sarà superiore a quello oggetto della precedente offerta, come da sempre precisato, ma che viceversa dovrà anche tenere conto dei canoni locativi che fino al 31 maggio p.v. l’Università dovrà corrispondervi*

Di qui le seguenti conclusioni, che non richiedono di essere esposte in incontri personali, come determinate dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del, il quale:



Delibera n. **112/2016** del Consiglio di Amministrazione del **29/04/2016**

pag. 4/4

- 1) *ha ritenuto di non differibile la conclusione di questo iter oltre il termine del 31.7.2016;*
- 2) *ha preso atto della disponibilità a dilatare il termine di riconsegna alla data del 31.7.2016, ma con la precisazione che essendo tale termine coincidente con quello ipotizzabile di conclusione dell'iter della procedura ex art. 182 bis, ove la stessa non si concludesse con l'omologa, dovrà essere concesso congruo termine per la liberazione dell'immobile, identificabile in non meno di 90 gg lavorativi;*
- 3) *ha richiesto che i canoni per l'occupazione dell'immobile dalla data del 1.6.2016 alla data del 31.7.2016 siano decurtati dal corrispettivo che sarà offerto per l'acquisto dell'immobile, prezzo che, si ribadisce, non sarà superiore a quello di cui alla precedente offerta. I canoni saranno, viceversa, integralmente dovuti a titolo di indennità di occupazione nel caso di non perfezionamento dell'acquisto dell'immobile, salvo l'esito della procedura di pignoramento presso terzi pendente presso il Tribunale di Urbino;*
- 4) *ha richiesto che nessun corrispettivo debba essere riconosciuto per il periodo successivo al 31.7.2016 necessario per la liberazione dell'immobile.*

E' quindi indifferibile che da parte Vs. si dia espressa disponibilità al percorso di cui sopra in modo tale che il Consiglio di Amministrazione possa valutare se formulare la propria proposta definitiva sia in termini di corrispettivo che di tempi di esecuzione.

Inutile dire che, necessariamente, i tempi di risposta dovranno essere rapidi per consentire le nostre valutazioni.

Con distinti saluti ""

RITENUTO di dover far proprie le considerazioni espresse dall'avv. Marchionni nella nota di cui sopra;

INFORMATI i Revisori;

SENTITO il Direttore Generale;

a maggioranza, con una astensione,

delibera

- 1) di ritenere non differibile la conclusione dell'iter della procedura ex art. 182 bis oltre il termine del 31.7.2016;
- 2) di prendere atto della disponibilità a dilatare il termine di riconsegna alla data del 31.7.2016, ma con la precisazione che essendo tale termine coincidente con quello ipotizzabile di conclusione dell'iter della procedura ex art. 182 bis, ove la stessa non si concludesse con l'omologa, dovrà essere concesso congruo termine per la liberazione dell'immobile, identificabile in non meno di 90 gg lavorativi;
- 3) di richiedere che i canoni per l'occupazione dell'immobile dalla data del 1.6.2016 alla data del 31.7.2016 siano decurtati dal corrispettivo che sarà offerto per l'acquisto dell'immobile, prezzo che, si ribadisce, non sarà superiore a quello di cui alla precedente offerta. I canoni saranno, viceversa, integralmente dovuti a titolo di indennità di occupazione nel caso di non perfezionamento dell'acquisto dell'immobile, salvo l'esito della procedura di pignoramento presso terzi pendente presso il Tribunale di Urbino;
- 4) di richiedere che nessun corrispettivo debba essere riconosciuto per il periodo successivo al 31.7.2016 necessario per la liberazione dell'immobile;
- 5) di comunicare alla società RIO s.r.l. le determinazioni assunte e sopra formulate.

La presente delibera è letta e approvata seduta stante.