



Delibera n. **188/2016** del Consiglio di Amministrazione del **08/07/2016**

pag. 1/5

OGGETTO: Rio s.r.l. Immobile di Via I Maggetti n. 26 - Urbino: determinazioni.			
N. o.d.g.: 12/01	Rep. n. 188/2016	Prot. n. 20937	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			
Grent SOTA	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. **188/2016** del Consiglio di Amministrazione del **08/07/2016**

pag. 2/5

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 e di cui ad oggi si attende il deposito dell'ordinanza;
- 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 propria delibera n.112/2016 del 29 aprile 2016 con la quale è stato ritenuto non differibile la conclusione dell'iter della procedura ex art. 182 bis oltre il termine del 31.07.2016; si è 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; è stato 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 è ribadito, 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; è stato richiesto che nessun corrispettivo debba essere riconosciuto per il periodo successivo al 31.7.2016 necessario per la liberazione dell'immobile;



Delibera n. **188/2016** del Consiglio di Amministrazione del **08/07/2016**

pag. 3/5

- VISTA la nota prot. n. 12913 del 3 maggio 2016 con la quale l'Ateneo ha comunicato alla RIO s.r.l. le conclusioni determinate dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 aprile 2016 e ha chiesto alla società di dare espressa disponibilità al percorso in modo tale che il Consiglio di amministrazione potesse valutare se formulare la propria proposta definitiva sia in termini di corrispettivo che di tempi di esecuzione;
- VISTA la comunicazione PEC del 1.7.2016 con la quale RIO s.r.l. ha informato l'Università di essere pronta alla presentazione del ricorso per l'accordo di ristrutturazione del debito ex art 182 bis l.f. avendo raggiunto un accordo con la quasi totalità dei propri creditori e che per il completamento dell'iter procedurale è necessario che all'asseveratore incaricato sia sottoposta una proposta irrevocabile di acquisto, ancorché subordinata all'omologa definitiva della proposta di accordo di ristrutturazione;
- CONSIDERATO che le istanze di RIO s.r.l. non coincidono con le disponibilità più volte manifestate, in quanto l'Università ha continuato a pagare canoni di locazione in conseguenza di ritardi nel portare avanti la procedura predetta ascrivibili interamente a RIO s.r.l. e che pertanto, i canoni a partire dal 1.6.2016, dovranno essere portati in decurtazione dal corrispettivo offerto;
- PRESO ATTO che in ogni caso l'attuale proposta comporta sostanzialmente un minor esborso rispetto alla precedente, in quanto è stata soppressa la clausola della Put & Call che avrebbe comportato un maggior esborso in termini di canoni di locazione che comunque avrebbero determinato un maggior aggravio per l'Università;
- RITENUTO opportuno proporre di condizionare la proposta alla rinuncia definitiva da parte di RIO s.r.l. a pretesi risarcimenti di danni vagheggiati a vario titolo, sul presupposto che il deposito della proposta irrevocabile di acquisto deve chiudere ogni ragione di contestazione passata e presente, ove anche non si giunga al perfezionamento dell'acquisto per cause non imputabili all'Università, quale è la mancata omologazione della proposta;
- VISTA la proposta di riscontro alla nota inviata dalla RIO s.r.l. in data 1 luglio 2016, formulata dal consulente dell'Ateneo, avv. Achille Marchionni che di seguito interamente si trascrive:

“” OGGETTO: PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Egregio Signor Rusciadelli,

facendo seguito alla nostra ultima comunicazione Prot. 12913 del 3.5.2016, nonché alle successive interlocuzioni epistolari e personali e, da ultimo, alla Vs. 1 luglio 2016, si trasmette la proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile ubicato in Urbino Loc. Sasso, alla Via I Maggetti n.26, censito al NCEU Foglio 116, particella 1007, sub 11, attualmente detenuto dalla scrivente Università ed oggetto di precedente contratto di locazione, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione di questa Università nella seduta del.....

La proposta che segue, è subordinata all'omologa da parte del Tribunale di Urbino di un accordo di ristrutturazione del debito ex art 182 bis l.f. cui la Società RIO Srl si è impegnata ad accedere, ovvero all'omologa di una procedura di concordato preventivo ex art 161 e ss l.f. entro la data del 30.11.2016. La data potrà essere prorogata in conseguenza di documentata esigenza procedurale, sempre che il ricorso sia stato già presentato al competente Tribunale completo nei requisiti essenziali.

Il Piano che sarà presentato dalla Società Rio Srl ex art 182bis l.f. ovvero la proposta di concordato ex art 161 e ss l.f., dovrà prevedere compiutamente la proposta oggetto della presente comunicazione.

Il Piano che accompagnerà la proposta di accordo di ristrutturazione ex art 182 bis l.f. o la proposta di concordato ex art 161 l.f. dovrà essere accompagnata da una Relazione di attestazione re-



Delibera n. **188/2016** del Consiglio di Amministrazione del **08/07/2016**

pag. 4/5

datta da professionista esperto di elevato standing, a garanzia dell'attuabilità del Piano che sarà proposto ai creditori.

Non intervenendo definitiva omologa dell'accordo di ristrutturazione ex art 182bis l.f. ovvero omologa del concordato preventivo ex art 161 e ss l.f., passata in giudicato, nel termine perentorio del 30.11.2016 (salvo l'eventuale proroga di cui al 2^a cpv), la presente proposta si avrà come mai formulata e priva di efficacia alcuna, senza necessità di ulteriori comunicazioni, fermi restando gli effetti di eventuali atti posti nel frattempo in essere ove autorizzati dal competente Tribunale ovvero dai suoi organi.

Ciò premesso, la proposta è così formulata:

- 1) 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 relativo abbandono di ogni causa giudiziale e rinuncia ad ogni ulteriore potenziale domanda giudiziale per qualsiasi titolo o ragione. Il mancato perfezionamento della vendita, per cause non dipendenti dalla volontà dell'Università, non potrà far venire meno tale impegno da parte della RIO Srl nei confronti dell'Università.*
- 2) Il corrispettivo offerto per l'immobile (Corrispettivo provvisorio) è pari ad € 1.580.000,00 (unmilione cinquecentoottantamila/00), oltre imposte di legge sul trasferimento, con obbligo del cedente al trasferimento ex art 10, 8 ter dpr 633/72, con rinuncia, ora per allora, all'esercizio dell'opzione di trasferibilità con assoggettamento ad Iva. Dal corrispettivo di cui sopra dovrà essere decurtata la sommatoria dei canoni che l'Università pagherà a RIO Srl a partire dal 1.6.2016 fino alla data del trasferimento. Tale differenziale costituirà il "corrispettivo definitivo" dovuto per il trasferimento immobiliare. Gli stessi canoni, saranno, invece, definitivamente acquisiti da RIO Srl qualora la presente offerta non si concluda, per qualunque motivo, con il trasferimento dell'immobile. L'entità dei canoni o indennità di occupazione sarà pari a quello che finora è stato convenuto e pagato tra le parti.*
- 3) Il Pagamento del corrispettivo avverrà in sede di rogito notarile, nelle forme di legge.*
- 4) Il corrispettivo include la rivendicazione di cui alla causa civile RG 1341/2013 estinta per Ordinanza del Tribunale di Urbino del 4.2.2015 tra l'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo e la società RIO Srl portante la rivendicazione di € 47.903,59 richiesta da Banca Valconca, oltre accessori, spese ed interessi. L'Università dovrà essere liberata da ogni rivendicazione in ordine a tale pretesa, con obbligo della RIO Srl di fornire prova della rinuncia di ogni diritto a tale titolo da parte della Banca Valconca. In assenza di tale liberatoria l'Università sarà autorizzata a trattenere in escrow account tale somma fino al rilascio della predetta liberatoria.*
- 5) Nelle more della definizione del contratto di vendita, come precisato al precedente punto 2, l'immobile oggetto della presente proposta continuerà ad essere detenuto dall'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo alle attuali condizioni. Ove il contratto di vendita non sarà perfezionato, RIO Srl concederà all'Università un termine non inferiore a 120 gg per la liberazione dei locali, salvo diversi accordi tra le parti.*

Urbino,

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI URBINO CARLO BO

Il Rettore

Prof. Vilberto Stocchi “

INFORMATI i Revisori;



Delibera n. **188/2016** del Consiglio di Amministrazione del **08/07/2016**

pag. 5/5

SENTITO il Direttore Generale;
DOPO attenta valutazione;
All'unanimità;

delibera

di approvare il testo dell'offerta irrevocabile e di conferire mandato al Rettore per provvedere alla relativa notifica alla società RIO S.r.l. della seguente proposta:

1. 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 relativo abbandono di ogni causa giudiziale e rinuncia ad ogni ulteriore potenziale domanda giudiziale per qualsiasi titolo o ragione. Il mancato perfezionamento della vendita, per cause non dipendenti dalla volontà dell'Università, non potrà far venire meno tale impegno da parte della RIO Srl nei confronti dell'Università.
2. Il corrispettivo offerto per l'immobile (Corrispettivo provvisorio) è pari ad € 1.580.000,00 (unmilione cinquecentottantamila/00), oltre imposte di legge sul trasferimento, con obbligo del cedente al trasferimento ex art 10, 8 ter dpr 633/72, con rinuncia, ora per allora, all'esercizio dell'opzione di trasferibilità con assoggettamento ad Iva. Dal corrispettivo di cui sopra dovrà essere decurtata la sommatoria dei canoni che l'Università pagherà a RIO Srl a partire dal 1.6.2016 fino alla data del trasferimento. Tale differenziale costituirà il "corrispettivo definitivo" dovuto per il trasferimento immobiliare. Gli stessi canoni, saranno, invece, definitivamente acquisiti da RIO Srl qualora la presente offerta non si concluda, per qualunque motivo, con il trasferimento dell'immobile. L'entità dei canoni o indennità di occupazione sarà pari a quello che finora è stato convenuto e pagato tra le parti.
3. Il Pagamento del corrispettivo avverrà in sede di rogito notarile, nelle forme di legge.
4. Il corrispettivo include la rivendicazione di cui alla causa civile RG 1341/2013 estinta per Ordinanza del Tribunale di Urbino del 4.2.2015 tra l'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo e la società RIO Srl portante la rivendicazione di € 47.903,59 richiesta da Banca Valconca, oltre accessori, spese ed interessi. L'Università dovrà essere liberata da ogni rivendicazione in ordine a tale pretesa, con obbligo della RIO Srl di fornire prova della rinuncia di ogni diritto a tale titolo da parte della Banca Valconca. In assenza di tale liberatoria l'Università sarà autorizzata a trattenere in escrow account tale somma fino al rilascio della predetta liberatoria.
5. Nelle more della definizione del contratto di vendita, come precisato al precedente punto 2, l'immobile oggetto della presente proposta continuerà ad essere detenuto dall'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo alle attuali condizioni. Ove il contratto di vendita non sarà perfezionato, RIO Srl concederà all'Università un termine non inferiore a 120 gg per la liberazione dei locali, salvo diversi accordi tra le parti.

La presente delibera è letta e approvata seduta stante.